



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

Beteilt:**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 15/98 (504) Wohnbebauung Niederkattwinkel

- a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
- b) Beschluss gemäß § 2 und § 10 Baugesetzbuch (Satzungsbeschluss)

Beratungsfolge:

31.05.2006	Bezirksvertretung Eilpe/Dahl
13.06.2006	Landschaftsbeirat
14.06.2006	Umweltausschuss
20.06.2006	Stadtentwicklungsausschuss
22.06.2006	Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Stadt weist nach eingehender Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, die im Rahmen 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 Stellungnahme in der Vorlage gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.
Die Sitzungsvorlage wird Bestandteil des Beschlusses und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.
- b) Der Rat der Stadt beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Bebauungsplan Nr. 15/98 (504) Wohnbebauung Niederkattwinkel, mit den in der Vorlage beschriebenen geringfügigen Änderungen und die Begründung vom 30.04.2006 gemäß § 2 und § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs.2 Satz 1 BauGB und in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Z. gültigen Fassung als Satzung.

Die Begründung vom 30.04.2006 ist Anlage dieser Verwaltungsvorlage.



Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich definiert sich wie folgt: Gemarkung Dahl, Flur 17 und beinhaltet im wesentlichen die Flurstücke: 228, 232, 536, 584, 589, 590, 591, 594, 595, 601, 602, 688, 757, 758, 762, 763, 764, 765 und teilweise die Flurstücke 114, 588, 596, 642, 643 und 766. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan eindeutig dargestellt.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Juli 2006 wird dieses Bebauungsplanverfahren abgeschlossen.



STADT HAGEN

KURZFASSUNG

Teil 2 Seite 1

Drucksachennummer:

0243/2006

Datum:

15.05.2006

Diese Vorlage schließt das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 15/98 Wohnbebauung Niederkattwinkel mit dem Satzungsbeschluss ab.

Durch das Planungsrecht wird die Bebauung mit ca. 20 - 25 Einfamilienhäusern in Priorei ermöglicht.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 1

Drucksachennummer:

0243/2006

Datum:

15.05.2006

Verfahrensablauf

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15/98 (504) Wohnbebauung Niederkattwinkel wurde durch Beschluss des Rates der Stadt Hagen am 28.01.1999 eingeleitet. Am 15.09.1999 hat die Bürgeranhörung stattgefunden. Die Öffentliche Auslegung erfolgte vom 28.02 – 29.03.2006, parallel wurden die Träger öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt.

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB und der gleichzeitig durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden von den nachfolgenden TÖBs bzw. Personen Stellungnahmen abgegeben:

- 1.1 Staatliches Umweltamt, Feithstraße 150b, 58097 Hagen
- 1.2 Stadtentwässerung Hagen, Dieckstraße 42, 58089 Hagen
- 1.3 Die Hagener Naturschutz-Verbände, Boeler Straße 39, 58097 Hagen,

- 2.1 Eheleute Kolk, Prioreier Straße 21, 58091 Hagen
- 2.2 Frau Klarfeld, Niederkattwinkel 10, 58091 Hagen
- 2.3 Familie Knizia, Dünghauser Weg 5, 58091 Hagen
- 2.4 Familie Gerbothe, Prioreier Straße 39, 58091 Hagen
- 2.5 Anwaltssozietät Dr. Sander, Hochstraße 70, 58095 Hagen,
- 2.6 Familie Köster, Oberkattwinkel 1, 58091 Hagen
- 2.7 Herr Ulrich Winterhoff, Hengstenberg 27, 58091 Hagen

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.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan in einigen Punkten geringfügig überarbeitet.

Änderungen im Plan

- Verschiebung des öffentlichen Fußweges um 1 m nach Westen und Ergänzung um einen Streifen als Anschluss zur Verkehrfläche
- Änderung der Festsetzung der Mulde in Fläche für die Regelung des Hochwasserabflusses, Ergänzung Fahrrecht für Kanaltrasse (redaktionelle Änderung)
- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird verkürzt, da das hinterliegende Grundstück (Flst. 584) durch eine Baulast bereits erschlossen ist. Falls über das Flurstück trotzdem eine Erschließung realisiert werden soll, kann diese Regelung privatrechtlich erfolgen.

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 2****Drucksachennummer:**

0243/2006

Datum:

15.05.2006

- Ergänzung als Textlicher Hinweis: Bauwerke sind unter Berücksichtigung der Grundwasserpegelstände zu planen und zu bauen. Wasser aus Drainagen zum Schutz von Bauwerken darf nicht der öffentlichen Misch- und Schmutzwasserkanalisation zugeführt werden.
- Ergänzung von Textlichen Hinweisen zum Bodenschutz

Die o.g. geringfügigen Änderungen (Ergänzung der textlichen Hinweise, Verkleinerung des Plangebietes) haben keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung, so dass auf eine weitere Öffentliche Auslegung nach § 4a Abs.3 BauGB verzichtet werden kann. Es handelt sich hauptsächlich um redaktionelle Änderungen und ergänzende Hinweise.

Zu den geringfügigen Änderungen der Festsetzungen (Verschiebung des Weges, Verkürzung der Belastungsfläche) wurde ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren durchgeführt, in dem die betroffenen Grundstückseigentümer über die Änderungen informiert wurden. Die Stellungnahmen werden ebenfalls in dieser Vorlage bearbeitet.

Weiterhin wurde das Lärmgutachten durch neue Berechnungen aktualisiert und die Möglichkeiten des aktiven Lärmschutzes differenzierter betrachtet, um auf die Fragen und Anregungen besser eingehen zu können. Die Neufassung des Lärmgutachtens wird Anlage der Begründung. Die entsprechenden Texte in der Begründung wurden aktualisiert, die Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 3

Drucksachennummer:

0243/2006

Datum:

15.05.2006

zu 1.1

Staatliches Umweltamt Hagen, Feithstraße 150 b, 58097 Hagen, Schreiben vom 23.02.2006

Das Staatliche Umweltamt möchte den gegenüberliegenden Gewerbebetrieb lärmtechnisch untersuchen lassen. Es müssen jegliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine ausführliche Recherche der Bestandssituation hat ergeben, dass die angesprochenen gewerblichen Gebäude seit geraumer Zeit leer stehen. Es liegt weder ein Bauantrag noch ein Antrag auf Nutzungsänderung vor. Da der Bestandsschutz durch die lange Zeit des Leerstandes erloschen ist, müsste ein Gewerbeunternehmen bei der Neuansiedlung die nächstliegenden Nutzungen (Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft) und ihre Schutzansprüche berücksichtigen.

Das neue Wohngebiet im Abstand von ca. 80 m vom Gewerbestandort mit der Bahnlinie, der Volme und der Bundesstraße B 54 dazwischen, ist bei der Beurteilung der Lärmsituation nicht mehr relevant.

Nach dem Gutachten aus dem Jahre 1999 wurde jetzt eine Neufassung mit aktualisierten Zahlen vorgelegt. Hieraus wird deutlich, dass die Verkehrsmengen sich nur unwesentlich verändern.

Ergänzend wurde die Möglichkeit des aktiven Schallschutzes geprüft. Es wurde untersucht, welche Lärmschutzwandhöhen erforderlich wären, um den Schalltechnischen Orientierungswert (SOW) für „Allgemeine Wohngebiete“ von 55 dB(A) tags im Bereich der Erdgeschosse und im Bereich der Dachgeschosse einzuhalten. Es kommt nur eine Lärmschutzwand in Betracht, die auf der Böschungsoberkante errichtet werden müsste. Die Berechnungen an den ausgewählten Immissionsorten ergaben, dass zur überwiegenden Einhaltung des SOW für die Erdgeschosse eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5.00 m erforderlich ist. Sollten in den Obergeschossen die Orientierungswerte eingehalten werden, müsste die Wand eine Höhe von 8 m haben. Diese Höhe ergibt sich, da das Gelände hinter der Wand auch kontinuierlich ansteigt.

In der gegebenen Plansituation erscheint eine Realisierung der erforderlichen Wandhöhen (s.o.) völlig unrealistisch. Diese Maßnahmen in dieser Größenordnung können zum einen aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht befürwortet werden. Zum anderen ist die technische Machbarkeit z.B. ausreichende Gründung der Lärmschutzwand unter realistischen Kosten zu verneinen.

Die vorhandene Bebauung im Bereich Prioreier Straße 19 bis 27 mit ihrer Lage direkt an der Straßenfläche macht hier das Aufstellen einer Lärmschutzwand unmöglich. Die Lärmausbreitung kann hier nicht gestoppt werden, so dass die oberhalb liegenden geplanten Bauflächen nicht geschützt werden können.

Die vorgenannten Gründe (Nordwesthang, Tallage, Nutzen-Kosten-Relation) zeigen, dass aktive Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden hier praktisch nicht möglich sind.

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 4****Drucksachennummer:**

0243/2006

Datum:

15.05.2006

Als Ergebnis des schalltechnische Gutachtens werden deshalb im Bebauungsplan „Passiv-Schallschutzmaßnahmen“ festgesetzt, die bewirken, dass die im Außenbereich vor den geplanten Wohnhäusern auftretenden Geräusche zum Innenbereich der Wohnungen hin auf ein bestimmtes Maß (gesunde Wohnverhältnisse) reduziert werden können. In bezug auf die „Passiv-Schallschutzmaßnahmen“ wird darauf hingewiesen, dass sich der erforderliche Schallschutz nur bei geschlossenen Fenstern einstellt. Es ist daher für eine ausreichende Be- und Entlüftung der Räume zu sorgen.

Die einzelnen ermittelten Lärmpegel und Lärmpegelbereiche und das daraus resultierende Schalldämm-Maß (erf.R`w,res) für Aufenthaltsräume in Wohnungen sind im Gutachten detailliert aufgeführt. Die daraus resultierenden Schalldämm-Maße (erf.R`w,res) für die einzelnen Bauflächen sind entsprechend der Ergebnisse aus dem Gutachten im Bebauungsplan festgesetzt.

Da die Überschreitungen auch im Nachtzeitraum vorliegen, und einen Beurteilungspegel von > 45 dB(A) aufweisen, sollten in Schlafräumen Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Unabhängig von diesen Lüftungseinrichtungen sollten durch entsprechende Grundrissplanungen Schlafräume so angeordnet werden, dass sie bezogen auf die Hauptlärmquelle (B 54) auf der abgewandten Gebäudeseite liegen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 5****Drucksachennummer:**

0243/2006

Datum:

15.05.2006

zu 1.2:**Stadtentwässerung Hagen, Dieckstraße 42, 58089 Hagen, Schreiben vom 14.03.2006**

Die Stadtentwässerung Hagen regt an, die festgesetzte erforderliche Mulde (Hanggraben) einem anderen Paragraphen des BauGB zuzuordnen. Die Fläche soll als Fläche für die Regelung des Hochwasserabflusses festgesetzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Art der Festsetzung wird dementsprechend geändert.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

BEGRÜNDUNG	Drucksachennummer: 0243/2006
Teil 3 Seite 6	Datum: 15.05.2006

zu 1.3:

Die Hagener Naturschutz-Verbände, Boeler Straße 39, 58097 Hagen, Schreiben vom 24.03.2006

Stellungnahme der Verwaltung:

zum Thema: Anlass, Ziel und Zweck

Die Bevölkerungsprognose des Landes NRW für 2020 und auch die stadteigene Prognose (bis 2015) gehen von erheblichen Bevölkerungsverlusten für die Stadt Hagen insgesamt aus. Dafür verantwortlich sind die demografischen Rahmenbedingungen (deutlich mehr Todesfälle als Geburten) und die Abwanderung aus Hagen vor allem in die Nachbarkommunen. Die Landesprognose und die städtische Prognose unterscheiden sich im wesentlichen durch die Annahmen zur Abwanderung. Die städtische Prognose unterstellt, dass durch die Realisierung neuer Wohnaugebiete in Hagen die Abwanderung ins Umland zumindest gebremst werden kann. Ob dies gelingen wird, ist allerdings fraglich, da auch die umliegenden Gemeinden um Bauwillige werben und die Zielgruppe derjenigen, die Eigentum bilden (in der Regel die 30- bis 50jährigen) deutlich schrumpfen wird.

Reicht auch der vorhandene Wohnraum bei sinkender Einwohnerzahl zur Versorgung der Bevölkerung rein rechnerisch aus, so wird es dennoch eine Nachfrage nach Neubauimmobilien geben. Diese kann im Bestand nicht gedeckt werden. Zielsetzung der Stadt Hagen ist es, für diese Nachfrage ein entsprechendes Angebot in Hagen bereitzustellen. Deshalb soll es trotz sinkender Einwohnerzahl und einzelner Leerstände im Bestand ein zusätzliches Angebot an Flächen für neue Wohnaugebiete mit Einfamilien- und Doppelhäusern in Hagen geben.

Dazu kommt, dass das derzeitige Flächenangebot nur für wenige Jahre reicht und zudem sehr ungleich über das Stadtgebiet verteilt ist. Gerade im Stadtbezirk Eilpe/Dahl ist es notwendig Flächen zur Verfügung zu stellen.

Diese Ziele wurden außerdem mit dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses (STEA) vom 28.02.01 dokumentiert, wonach ein Konzept zur Offensive gegen die Abwanderung aus Hagen erarbeitet werden soll. Wesentliches Ziel ist die Deckung des Wohnbedarfs der Hagener Bevölkerung. Gleichzeitig soll dieser Bebauungsplan einen Beitrag gegen die Abwanderung der Hagener Bevölkerung in die Umlandgemeinden leisten.

zum Thema: Entwässerung

Die Beseitigung von Niederschlagswasser ist im § 51 a Landeswassergesetz (LWG) wie folgt geregelt:

„Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1966 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.“

Unabhängig davon, dass schon die Wortwahl die Versickerung, die Verrieselung und die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer gleichsetzt, ist in dem Runderlass des MURL vom 18.5.1998 hierzu folgendes ausgeführt:

„Die Alternativen der Niederschlagswasserableitung Versickern, Verrieseln, ortsnahe Einleitung, sind nach der Gesetzgebung grundsätzlich gleichberechtigt und sollen im Einzelfall situationsangepasste Lösungen gemäß der gesetzlichen Zielsetzung ermöglichen.“

Mit der ortsnahen Einleitung in die Volme ist dem § 51a LWG genüge getan.

zum Thema: Niederschlagswasser aus Freigelände

Die Ableitung von Niederschlagswasser aus sogenannten Außengebieten ergibt sich aus der Rechtsprechung.

In einem Urteil des BGH vom 18.2.1999 wird ausgeführt:

- „*Es gehört zu den Aufgaben des Trägers der Bauleitplanung, die künftige Wohnbevölkerung vor Umweltbelastungen und Gefahren zu schützen, die von dem Grund und Boden des Plangebiets selbst ausgehen (Senat, BGHZ 106, 323, 326, BADK-Information 1989, 15, 16). Die Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohnbedürfnisse gebietet es hierbei, dass die Gemeinden schon bei der Planung und nicht erst bei der bauordnungsrechtlichen Prüfung der Zulassung eines Bauvorhabens Gefahrensituationen ermittelt und in die planerische Abwägung einstellt,...“*
- „*Der Senat hat mehrfach darauf hingewiesen, dass es bei der Planung und Dimensionierung eines Entwässerungssystems entscheidend auf die tatsächlichen Verhältnisse, namentlich in abwasserwirtschaftlicher und abwassertechnischer sowie topographischer Hinsicht ankommt...“*

Im Jahre 2002 hatte der BGH in einem Fall zu entscheiden, wo im Rahmen einer Erschließung vorhandene Schutzeinrichtungen weggenommen worden sind. Auch in diesem Fall entschied der BGH zugunsten des Eigentümers. Hierzu wird ausgeführt:

- „*Zum einen war wegen der steilen Hanglage das Hausgrundstück der Kläger ohnehin bei stärkeren Niederschlägen von Überflutungen bedroht. Zum anderen hatte die Beklagte - und dies vor allem begründet ihre besondere, nicht an den Grenzen des Erschließungsgebiets endende Verantwortung - durch ihre Erschließungsmaßnahmen diese Gefahr deutlich vergrößert.“*
- „*Nach der Rechtsprechung des Senats besteht aber eine allgemeine Amtspflicht der Gemeinde - auch gegenüber den betroffenen Grundstückseigentümern -, die Wohngrundstücke eines Baugebiets im Rahmen des Zumutbaren (auch) vor den Gefahren zu schützen, die durch Überschwemmungen auftreten können (BGHZ 140, 380, 388).“*

Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung werden seitens der SEH regelmäßig Maßnahmen zum Schutz der Anlieger in der auch hier geplanten Form berücksichtigt:

Aufgrund der starken Hanglage wurde eine Entwässerungsmulde an der südlichen Baugebietsgrenze geplant, um die tiefer liegenden Privatgrundstücke und Gebäude vor Oberflächenwasser zu schützen. Es handelt sich hierbei nicht um eine bauliche Anlage, sondern um eine Geländemodellierung.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 8

Drucksachennummer:

0243/2006

Datum:

15.05.2006

Die Fläche wird nicht von der Stadt Hagen übernommen, somit bleibt Unterhaltung und Wartung der Fläche in der Verantwortung des Erschließungsträgers.

zum Thema: Private Grünflächen

Durch die geplanten Festsetzungen 8 a und b auf der o.g. privaten Grünfläche kann eine Pufferfläche zwischen einer urbanen Nutzung der Wohngärten und dem angrenzenden Wald geschaffen werden.

Die Anpflanzung einer Schlehenhecke im Abstand von 3,0 m von der Baugrundstücksgrenze gewährleistet nach diesseitiger Auffassung den ausreichenden Abstand für eine Breitenentwicklung der zweireihig geplanten Heckenpflanzen einschl. ihrer Wurzelbrut. In Richtung der extensiven Waldwiese wird sich die Hecke außerdem ungestört entwickeln können.

Der Wiesenstreifen (5 – 10m breit) bildet gemeinsam mit dem zusätzlichen 3,0 m breiten Landschaftsrasenstreifen der Entwässerungsmulde eine sinnvolle Vorfläche zum Wald. Durch eine Teilverschattung der Wiese werden sich u.a. schattenverträgliche Kräuter des Waldrandes ansiedeln.

Durch die gezielte Anordnung der Hecke als trennendes Landschaftselement an der Baugrundstücksfläche wird der Raum zwischen der Hecke und dem Wald für eine private Gartennutzung unattraktiv.

Die o.g. genannten Festsetzungen sind keine Ausgleichsmaßnahmen sondern eingriffsmindernde Maßnahmen (Pufferfläche) zugunsten des südlich angrenzenden Waldbiotops.

zum Thema: Eingriff - Ausgleich

Nach dem Grundkonzept der Eingriffsregelung soll die Kompensation vorzugsweise durch gleichartige und eingriffsnahe Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

Erst nach einer Abwägung der Belange des Vorhabens und denen von Natur und Landschaft sollen im Wege von Ersatzmaßnahmen zumindest **gleichwertige** Kompensationen angestrebt werden.

Seit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauRoG) im Jahre 1998 kam es zu einer Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich in vier Ebenen:

1. räumlich
2. sachlich-funktional (gleichartig / aber auch gleichwertig)
3. zeitlich
4. zwischen Verursacher und Kompensationsverantwortung bei der Gemeinde)

Durch das immer mehr angestrebte strategische Eingriffs - Ausgleichsflächen-Management (z.B. Flächenpool) sind nicht in jedem Fall gleichartige Maßnahmen in der Praxis umsetzbar.

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 9****Drucksachennummer:**

0243/2006

Datum:

15.05.2006

Deshalb ist es auf der Grundlage der heutigen Rechtssprechung möglich, bei nicht verfügbaren Flächen mit gleichartigen Entwicklungsmöglichkeiten, sowohl am Ort des Eingriffs als auch an anderer Stelle, Kompensationsmaßnahmen mit gleichwertiger Funktion in der Abwägung der Bauleitplanung vorzuschlagen und durchzuführen.

In diesem Planverfahren wird der errechnete Eingriff zu 100 % d.h. gleichwertig im Hagener Süden ausgeglichen; allerdings nicht gleichartig.

Die vorgeschlagene Kompensation ist daher auf Grundlage der heutigen Gesetzeslage als möglich anzusehen. Sie wird im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange bestätigt.

zum Thema: Umweltschutz / Bericht

Der Rat der Stadt Hagen hat am 28.01.1999 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 15/98 (504) Wohnbebauung Niederkattwinkel beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wird gemäß § 2 und § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs.2 Satz 1 BauGB und in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Z. gültigen Fassung vor dem 20.07.2006 gefasst, so dass das Bebauungsplanverfahren nach „altem“ Recht abgeschlossen wird und kein Umweltbericht erforderlich ist.

Den Inhalten der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 10****Drucksachennummer:**

0243/2006

Datum:

15.05.2006

zu 2.1:**Eheleute Kolk, Prioreier Straße 21, 58091 Hagen, Niederschrift im Rahmen der Öffentlichen Auslegung am 15.03.2006**

Der geplante öffentliche Fußweg verläuft in Teilbereichen auf einem privaten Fußweg, der den Einsprechern gehört. Die Eheleute Kolk sind mit dieser Wegeführung nicht einverstanden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Fußweg kann ohne städtebauliche oder andere Auswirkungen auf die Planung um 1,00 m nach Osten verschoben werden. Die betroffenen Eigentümer wurden in einem eingeschränkten Beteiligungsverfahren darüber informiert und sind damit einverstanden.

Der Bebauungsplan wird diesbezüglich überarbeitet und zeichnerisch angepasst.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

BEGRÜNDUNG	Drucksachennummer: 0243/2006
Teil 3 Seite 11	Datum: 15.05.2006

zu 2.2

Frau Klarfeld, Niederkattwinkel 10, 58091 Hagen, Niederschrift im Rahmen der Öffentlichen Auslegung am 16.03.2006

Frau Klarfeld regt an, das Baugebiet nach Süden zu erweitern, zumindest bis zur Hinterkante ihres Hauses. Früher, zu Breckerfelder Zeiten, war vorgesehen eine durchgehende Erschließungsstraße mit einem größeren Wohngebiet zu realisieren. Diese Planungsvorstellungen könnten doch jetzt umgesetzt werden. So müsste der Wald zurückgenommen werden und die Gefährdung des Grundstücks Niederkattwinkel 10 würde sich verringern.

Frau Klarfeld erkundigt sich, ob es eine Möglichkeit gibt, den Eigentümer des Waldes von offizieller Stelle darauf hinzuweisen, dass umsturzgefährdete Bäume das Haus und die Außenfläche "bedrohen".

Weiterhin gibt Sie zu bedenken, dass die Abschöpfung der Wertsteigerung für so ein großes Baugebiet doch der Allgemeinheit zugute kommen müsste.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück von Frau Klarfeld, ebenso wie die angesprochene Waldparzelle, liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15/98 Wohnbebauung Niederkattwinkel. Die forst- und nachbarrechtlichen Probleme können mit einem Bebauungsplan nicht geregelt werden. Die Bedenken werden an die zuständige Fachbehörde weitergeleitet.

Eine Ausdehnung des Wohngebietes in Richtung Süden ist planerisch nicht vorgesehen und wurde in der Vergangenheit auch nicht als Alternative diskutiert. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan von 1984 stellt eine eindeutige Abgrenzung zwischen Wohnbaufläche und Wald, als Grenze zwischen bebautem Bereich und Naturraum dar.

Weiterhin ist wegen der Topographie des Geländes eine Bebauung nur sehr aufwendig und mit erhöhten Kosten zu realisieren. Das Gelände weist eine Steigung von ca. 24 % auf und ist damit nicht erschließbar.

Der Beschluss zur Planungswertabschöpfung wurde 1996 vom Rat gefasst, ist aber bisher nur in Ansätzen umgesetzt worden, d.h. der Investor hat Planungsleistungen und die komplette Erschließung übernommen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die Diskussion wieder aufgegriffen, die Vorgehensweise aber nicht abschließend geregelt.

Den Inhalten der Stellungnahme wird nicht gefolgt bzw. sind nicht Gegenstand der Planung.

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

0243/2006

Teil 3 Seite 12**Datum:**

15.05.2006

zu 2.3

Familie Knizia/Knizia-List, Dünghauser Weg 5, 58091 Hagen, Schreiben im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 27.03.2006

Stellungnahme der Verwaltung:

Für den Ausbau des Dünghauser Weges ist überwiegend eine Fahrbahnbreite von $\geq 4,50$ m, in der engsten Kurve eine Breite von 6,00 m, festgesetzt. Der Raumbedarf zweier sich begegnender PKW beträgt 4,00 m bzw. 4,50 m lichter Raum.

Die Richtlinie „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ sieht für solche Fälle eine Fahrbahnbreite von 4,75 m vor. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird die festgesetzte Breite von 4,50 m als ausreichend angesehen.

Der Erschließungsträger hat nachweislich einen Vertrag mit der Option auf die benötigten Flächen mit den Vorbesitzern unterzeichnet, so dass die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche entsprechend ausgebaut werden kann. Die Vormerkung im Grundbuch dazu wurde eingetragen. Der Erschließungsträger kann nun entsprechend

§ 888 BGB von den Eigentümern die Grundbuchumschreibung verlagen, da die nachträgliche Eintragung der Käufer (jetzige Eigentümer) gem. § 883 BGB für die betroffenen Flurstücke „relativ unwirksam“ ist.

Für Fußgänger wird außerdem eine zusätzliche fußläufige Verbindung zur Prioreier Straße vorgesehen. Es wird ein öffentlicher Fußweg am westlichen Ende des Baugebietes festgesetzt.

Der Engpassbereich (Gesamtlänge ca. 25 m) mit einer Minimalbreite von 3,00 m bis 4,10 m ist gut einsehbar. Die Fläche wird als Mischverkehrsfläche festgesetzt. In der Ausführung handelt es sich um eine ausgeschilderte Spielstraße (Schild 325) auf der Schrittgeschwindigkeit (6 km/h) zu fahren ist. Bei geeigneten Verkehrsregelungen, ist eine Unterschreitung der empfohlenen Mindestbreiten daher hinnehmbar.

Im Baugebiet selbst hat die Straße eine Ausbaubreite von 5,80 m und endet in einem Wendehammer.

Die Instandhaltung und Pflege von Straßen ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes.

Die städtischen Ämter einschließlich des Hagener Entsorgungsbetriebes wurden im Beteiligungsverfahren um Stellungnahme gebeten und sehen in den Festsetzungen der Verkehrsflächen keine Probleme.

Der **Geltungsbereich des Bebauungsplanes** wurde ausschließlich um die Grundstücke verkleinert, für die schon heute nach § 34 BauGB eine ausreichende Beurteilung der Nutzung/Bebaubarkeit erfolgen kann. Ein weitergehender planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht nicht.

Nach dem **Lärmgutachten** aus dem Jahre 1999 wurde jetzt eine Neufassung mit aktualisierten Zahlen vorgelegt. Hieraus wird deutlich, dass die Verkehrsmengen sich nur unwesentlich verändern.

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 13****Drucksachennummer:**

0243/2006

Datum:

15.05.2006

Die Bundesregierung hat einen Bericht über die Auswirkungen der **Lkw-Maut** auf Ballungsräume, Wohngebiete und grenznahe Gebiete vorgelegt. Auf der Basis von Daten automatischer Dauerzählstellen sowie modellhafter Berechnungen wurden Verkehrsverlagerungen infolge der streckenbezogenen Lkw-Maut untersucht. Die Verkehrsentwicklung des schweren Güterverkehrs stellt sich auf Bundesstraßen sehr unterschiedlich dar: Sowohl Zunahmen als auch Abnahmen sind zu verzeichnen. Darüber hinaus stagniert die Verkehrsentwicklung aber auch an zahlreichen Zählstellen. Die Analysen zeigen insgesamt, dass Maut-Ausweichverkehre kein Flächenproblem darstellen, da sich Verlagerungen von Autobahnen auf parallel verlaufende Strecken des nachgeordneten Verkehrs sich nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen ergeben. Diese Rahmenbedingungen sind für die B 54 - Prioreier Straße - nicht gegeben.

Heranziehung der Anwohner zu Erschließungsbeiträgen

Der Ausbau der Erschließungsanlagen findet auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages statt.

Es ist beabsichtigt, den Erschließungsträger im Rahmen dieses städtebaulichen Vertrages zum Ausbau des Dünghauser Weges zu verpflichten. Die (ggf. teilweise) Übernahme der Ausbaukosten durch die Stadt muss mit dem Erschließungsträger noch verhandelt werden. Sollte die Stadt sich an den Kosten beteiligen müssen, sind die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke im Rahmen von Erschließungsbeitragsbescheiden heranzuziehen. Voraussetzung u.a. ist jedoch, dass die Stadt im Eigentum der erforderlichen Verkehrsflächen ist.

Den Inhalten der Stellungnahme wird nicht gefolgt bzw. sind nicht Gegenstand der Planung.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 14

Drucksachennummer:

0243/2006

Datum:

15.05.2006

zu 2.4:

Familie Gerbothe, Prioreier Straße 39, 58091 Hagen, Schreiben im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 27.03.2006

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1.:

Der **Geltungsbereich des Bebauungsplanes** wurde ausschließlich um die Grundstücke verkleinert, für die schon heute nach § 34 BauGB eine ausreichende Beurteilung der Nutzung/Bebaubarkeit erfolgen kann. Ein weitergehender planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht nicht.

zu 2. und 3.:

Für den Ausbau des Dünghauser Weges ist überwiegend eine Fahrbahnbreite von $\geq 4,50$ m, in der engsten Kurve eine Breite von 6,00 m festgesetzt. Der Raumbedarf zweier sich begegnender PKW beträgt 4,00 m bzw. 4,50 m lichter Raum.

Die Richtlinie „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ sieht für solche Fälle eine Fahrbahnbreite von 4,75 m vor. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird die festgesetzte Breite von 4,50 m als ausreichend angesehen.

Für Fußgänger wird außerdem eine zusätzliche fußläufige Verbindung zur Prioreier Straße vorgesehen. Es wird ein öffentlicher Fußweg am westlichen Ende des Baugebietes festgesetzt.

Der Engpassbereich (Gesamtlänge ca. 25 m) mit einer Minimalbreite von 3,00 m bis 4,10 m ist gut einsehbar. Die Fläche wird als Mischverkehrsfläche festgesetzt. In der Ausführung handelt es sich um eine ausgeschilderte Spielstraße (Schild 325) auf der Schrittgeschwindigkeit (6 km/h) zu fahren ist. Bei geeigneten Verkehrsregelungen, ist eine Unterschreitung der empfohlenen Mindestbreiten daher hinnehmbar.

Im Baugebiet selbst hat die Straße eine Ausbaubreite von 5,80 m und endet in einem Wendehammer.

zu 4.:

Zur Klärung der Situation im Einmündungsbereich B 54/Dünghauser Weg hat es mehrere Termine und Abstimmungsgespräche mit dem zuständigen Straßenbaulastträger gegeben. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat zugestimmt, dass eine Linksabbiegerspur dargestellt wird. Die B 54 ist in diesem Teilstück breit genug, um eine markierte Linksabbiegerspur aufzunehmen. Markierungsarbeiten brauchen nicht in einem Bebauungsplan dargestellt werden.

Die Realisierung des Baugebietes wird erst erfolgen, wenn durch einen Erschließungsvertrag der Ausbau der erforderlichen Straßen- und Wegeflächen abgesichert ist.

BEGRÜNDUNG	Drucksachennummer: 0243/2006
Teil 3 Seite 15	Datum: 15.05.2006

zu 5.:

Der Ausbau von Erschließungsanlagen findet auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages statt. Dieser Vertrag wird zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt geschlossen und enthält die entsprechenden Pläne und legt die Ausbaustandards fest.

zu 6.:

Nach dem Gutachten aus dem Jahre 1999 wurde jetzt eine Neufassung mit aktualisierten Zahlen vorgelegt. Hieraus wird deutlich, dass die Verkehrsmengen sich nur unwesentlich verändern.

Das Gutachten wurde vom Ingenieurbüro Buchholz erstellt. Herr Buchholz ist ein von der südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Raum- und Bauakustik, Messungen, Schall- und Lärm-Immissions- schutz.

zu 7.:

(siehe unter 3. und 5.)

Der Baubeginn kann erst erfolgen, wenn die erschließungstechnischen Voraussetzungen gegeben sind.

zu 8.:

Es ist beabsichtigt, den Erschließungsträger im Rahmen dieses städtebaulichen Vertrages zum Ausbau des Dünghauser Weges zu verpflichten.

Die (ggf. teilweise) Übernahme der Ausbaukosten durch die Stadt muss mit dem Erschließungsträger noch verhandelt werden. Sollte die Stadt sich an den Kosten beteiligen müssen, sind die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke im Rahmen von Erschließungsbeitrags- bescheiden heranzuziehen. Voraussetzung u.a. ist jedoch, dass die Stadt im Eigentum der erforderlichen Verkehrsflächen ist.

zu 9.:

Bebauungspläne und ihre Festsetzungen werden nach teilweise bundesweit geltenden Rechtsgrundlagen erstellt und formuliert. Diese sind im einzelnen:

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NRW- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 03. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498),
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB,
- Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24. Juni 2004, BGBl. I S. 1359 - 1382,

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 16****Drucksachennummer:**

0243/2006

Datum:

15.05.2006

- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232) zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV NRW S. 332),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

in der jeweils gültigen Fassung.

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Für die Nutzung des Feld- bzw. Waldweges (Flurstücke 536 und 602) ergeben sich durch die Planung keinen neuen Vorschriften. Die Nutzung kann, wie bisher, bestehen bleiben.

Eine Festsetzung einer Belastungsfläche im Bebauungsplan begründet selbst ein Recht im Außenverhältnis noch nicht unmittelbar und automatisch. Sie ist lediglich die öffentlich-rechtliche Grundlage um das Grundstück zur Begründung eines solchen Rechts in Anspruch zu nehmen. Das Recht selbst **kann** dann z.B. durch Bestellung und Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Baulast oder privatrechtlichen Grunddienstbarkeit begründet werden. Wenn die Eintragung nicht erfolgt, hat der Grundstückseigentümer dadurch keine Nachteile zu erwarten.

In diesem Fall soll die Möglichkeit eröffnet werden, dem hinterliegenden Waldbesitzer die Zugänglichkeit für eine ordnungsgemäße Forstwirtschaft zu ermöglichen.

Den Inhalten der Stellungnahme wird nicht gefolgt bzw. sind nicht Gegenstand der Planung.

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 17****Drucksachennummer:**

0243/2006

Datum:

15.05.2006

zu 2.5:

Anwaltssozietät Dr. Sander, Hochstraße 70, 58095 Hagen, Schreiben vom 29.03.06 be- vollmächtigt von Familie Köster, Oberkattwinkel 1, 58091 Hagen,

Stellungnahme der Verwaltung:**zu 1.:**

Die Bevölkerungsprognose des Landes NRW für 2020 und auch die stadteigene Prognose (bis 2015) gehen von erheblichen Bevölkerungsverlusten für die Stadt Hagen insgesamt aus. Dafür verantwortlich sind die demografischen Rahmenbedingungen (deutlich mehr Todesfälle als Geburten) und die Abwanderung aus Hagen vor allem in die Nachbarkommunen. Die Landesprognose und die städtische Prognose unterscheiden sich im wesentlichen durch die Annahmen zur Abwanderung. Die städtische Prognose unterstellt, dass durch die Realisierung neuer Wohnaugebiete in Hagen die Abwanderung ins Umland zumindest gebremst werden kann. Ob dies gelingen wird, ist allerdings fraglich, da auch die umliegenden Gemeinden um Bauwillige werben und die Zielgruppe derjenigen, die Eigentum bilden (in der Regel die 30- bis 50jährigen) deutlich schrumpfen wird.

Reicht auch der vorhandene Wohnraum bei sinkender Einwohnerzahl zur Versorgung der Bevölkerung rein rechnerisch aus, so wird es dennoch eine Nachfrage nach Neubauimmobilien geben. Diese kann im Bestand nicht gedeckt werden. Zielsetzung der Stadt Hagen ist es, für diese Nachfrage ein entsprechendes Angebot in Hagen bereitzustellen. Deshalb soll es trotz sinkender Einwohnerzahl und einzelner Leerstände im Bestand ein zusätzliches Angebot an Flächen für neue Wohnaugebiete mit Einfamilien- und Doppelhäusern in Hagen geben.

Dazu kommt, dass das derzeitige Flächenangebot nur für wenige Jahre reicht und zudem sehr ungleich über das Stadtgebiet verteilt ist. Gerade im Stadtbezirk Eilpe/Dahl ist es notwendig Flächen zur Verfügung zu stellen.

Diese Ziele wurden außerdem mit dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses (STEA) vom 28.02.01 dokumentiert, wonach ein Konzept zur Offensive gegen die Abwanderung aus Hagen erarbeitet werden soll. Wesentliches Ziel ist die Deckung des Wohnbedarfs der Hagener Bevölkerung. Gleichzeitig soll dieser Bebauungsplan einen Beitrag gegen die Abwanderung der Hagener Bevölkerung in die Umlandgemeinden leisten.

Der Hinweis auf den Stadtbezirk Eilpe ist sicherlich falsch zu verstehen; es ist selbstverständlich der Stadtbezirk Eilpe/Dahl gemeint, der den Hagener Süden umfasst. Die Daten zur Bevölkerung werden nach Stadtbezirken erfasst und ausgewertet. Die Bezirksvertretung hat sehr darauf geachtet, dass in ihrem Stadtbezirk auch neue Grundstücke für Wohngebäude angeboten werden können und das auch in ihren Beschlüssen deutlich gemacht.

zu 2.:

Die **Bürgeranhörung** hat am 15.09.1999 stattgefunden. Die Grundzüge der Planung wie

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 18

Drucksachennummer:

0243/2006

Datum:

15.05.2006

Erschließung des Baugebietes, Art der Nutzung etc. haben sich seit dem nicht verändert. Die Form der Bebauung hat sich von möglichen Reihenhäusern auf Einzel- und Doppelhäuser reduziert, so dass sich die mögliche Gesamtzahl der Wohneinheiten verringert hat.

Eine zweite Bürgeranhörung ist nicht erforderlich, da sich die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nicht verändert haben.

Der **Geltungsbereich des Bebauungsplanes** wurde ausschließlich um die Grundstücke verkleinert, für die schon heute nach § 34 BauGB eine ausreichende Beurteilung der Nutzung/Bebaubarkeit erfolgen kann. Ein weitergehender planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht nicht.

Der Erschließungsträger hat nachweislich einen Vertrag mit der Option auf die benötigten Flächen mit den Vorbesitzern unterzeichnet, so dass die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche entsprechend ausgebaut werden kann. Die Vormerkung im Grundbuch dazu wurde eingetragen. Der Erschließungsträger kann nun entsprechend § 888 BGB von den Eigentümern die Grundbuchsbeschreibung verlagen, da die nachträgliche Eintragung der Käufer (jetzige Eigentümer) gem. § 883 BGB für die betroffenen Flurstücke „relativ unwirksam“ ist.

zu 3.:

Nach dem Gutachten aus dem Jahre 1999 wurde jetzt eine Neufassung mit aktualisierten Zahlen vorgelegt. Hieraus wird deutlich, dass die Verkehrsmengen sich nur unwesentlich verändern.

Ergänzend wurde die Möglichkeit des aktiven Schallschutzes geprüft. Es wurde untersucht, welche Lärmschutzwandhöhen erforderlich wären, um den Schalltechnischen Orientierungswert (SOW) für „Allgemeine Wohngebiete“ von 55 dB(A) tags im Bereich der Erdgeschosse und im Bereich der Dachgeschosse einzuhalten. Es kommt nur eine Lärmschutzwand in Betracht, die auf der Böschungsoberkante errichtet werden müsste. Die Berechnungen an den ausgewählten Immissionsorten ergaben, dass zur überwiegenden Einhaltung des SOW für die Erdgeschosse eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5.00 m erforderlich ist. Sollten in den Obergeschossen die Orientierungswerte eingehalten werden, müsste die Wand eine Höhe von 8 m haben. Diese Höhe ergibt sich, da das Gelände hinter der Wand auch kontinuierlich ansteigt.

In der gegebenen Plansituation erscheint eine Realisierung der erforderlichen Wandhöhen (s.o.) völlig unrealistisch. Diese Maßnahmen in dieser Größenordnung können zum einen aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht befürwortet werden. Zum anderen ist die technische Machbarkeit z.B. ausreichende Gründung der Lärmschutzwand unter realistischen Kosten zu verneinen.

Die vorhandene Bebauung im Bereich Prioreier Straße 19 bis 27 mit ihrer Lage direkt an der Straßenfläche macht hier das Aufstellen einer Lärmschutzwand unmöglich. Die Lärmausbreitung kann hier nicht gestoppt werden, so dass die oberhalb liegenden geplanten Bauflächen nicht geschützt werden können.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 19

Drucksachennummer:

0243/2006

Datum:

15.05.2006

Die vorgenannten Gründe (Nordwesthang, Tallage, Nutzen-Kosten-Relation) zeigen, dass aktive Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden hier praktisch nicht möglich sind.

Als Ergebnis des schalltechnische Gutachtens werden deshalb im Bebauungsplan „Passiv-Schallschutzmaßnahmen“ festgesetzt, die bewirken, dass die im Außenbereich vor den geplanten Wohnhäusern auftretenden Geräusche zum Innenbereich der Wohnungen hin auf ein bestimmtes Maß (gesunde Wohnverhältnisse) reduziert werden können. In bezug auf die „Passiv-Schallschutzmaßnahmen“ wird darauf hingewiesen, dass sich der erforderliche Schallschutz nur bei geschlossenen Fenstern einstellt. Es ist daher für eine ausreichende Be- und Entlüftung der Räume zu sorgen.

Die einzelnen ermittelten Lärmpegel und Lärmpegelbereiche und das daraus resultierende Schalldämm-Maß (erf.R`w,res) für Aufenthaltsräume in Wohnungen sind im Gutachten detailliert aufgeführt. Die daraus resultierenden Schalldämm-Maße (erf.R`w,res) für die einzelnen Bauflächen sind entsprechend der Ergebnisse aus dem Gutachten im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine ausführliche Recherche der Bestandssituation hat ergeben, dass die angesprochenen gewerblichen Gebäude seit geraumer Zeit leer stehen. Es liegt weder ein Bauantrag noch ein Antrag auf Nutzungsänderung vor. Da der Bestandsschutz durch die lange Zeit des Leerstandes erloschen ist, müsste ein Gewerbeunternehmen bei der Neuansiedlung die nächstliegenden Nutzungen (Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft) und ihre Schutzansprüche berücksichtigen.

Das neue Wohngebiet im Abstand von ca. 80 m vom Gewerbestandort mit der Bahnlinie, der Volme und der Bundesstraße B 54 dazwischen, ist bei der Beurteilung der Lärmsituation nicht mehr relevant.

zu 4.:

Seit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahre 1998 gibt es u.a. eine räumliche und eine sachlich - funktionale Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich.

Daher ist ein Ausgleich am Ort des Eingriffs nicht grundsätzlich erforderlich.

zu 5.:

Die Führung der Erschließungsstraße entlang des Waldrandes wäre für die geplante Bebauung keine wünschenswerte Variante, die die Versiegelung verringern würde. Zum einen wäre sie nur einhüftig zu bebauen, zum anderen müsste die inneren Erschließung des Wohngebiets dann durch zwei weitere Erschließungsstiche von Nord nach Süd gewährleistet werden.

Die jetzige Straßenführung ist unter Gesichtspunkten des § 1a BauGB als die vernünftigste anzusehen.

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 20****Drucksachennummer:**

0243/2006

Datum:

15.05.2006

zu 6.:

Eine Erschließung des Baugebietes durch eine weitere Zufahrt von der B 54/Prioreier Straße zwischen den Häusern Nr. 25 und Nr. 27 ist nicht möglich. In diesem Bereich befinden wir uns auf der „sog.“ freien Strecke, d.h. für die Genehmigung von Ein- und Ausfahrten ist der Landesbetrieb Straßen NRW zuständig. Nach Aussagen des Landesbetriebs Straßen NRW (1995) sind in diesem Straßenabschnitt bereits zu viele Einmündungen vorhanden, so dass keine weitere zugelassen werden kann. Weiterhin ist die Einsicht durch die langgezogene Kurve in Richtung Priorei nicht vorhanden.

Nach der Diskussion um die unterschiedlichen Varianten der Anbindung dieses Baugebietes hat der Landesbetrieb Straßen NRW der Erschließung über den Düinghauser Weg zugesagt.

Für den Ausbau des Düinghauser Weges ist überwiegend eine Fahrbahnbreite von $\geq 4,50$, m in der engsten Kurve eine Breite von 6,00 m festgesetzt. Der Raumbedarf zweier sich begegnender PKW beträgt 4,00 m bzw. 4,50 m lichter Raum.

Die Richtlinie „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ sieht für solche Fälle eine Fahrbahnbreite von 4,75 m vor. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird die festgesetzte Breite von 4,50 m als ausreichend angesehen.

Der Erschließungsträger muss für die Realisierung der Straße einen Erschließungsvertrag mit der Stadt Hagen abschließen. In diesem Fall muss er über die erforderlichen Grundstücke verfügen und muss dieses auch nachweisen. Welche privatrechtlichen Verträge geschlossen wurden und unter welchen Bedingungen der Eigentumsübergang stattfindet ist für die Festsetzungen im Bebauungsplan unerheblich.

Bei der „Brücke“ handelt es sich um einen verrohrten Bachdurchlass mit einer lichten Weite von $\varnothing 1500$ mm. Eigentümer des Bauwerks ist der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Hagen, da es sich bei der B 54 hier bereits um eine Straße handelt, welche sich außerhalb des Stadtgebiets (Ortsdurchfahrt) befindet.

Dieser Bereich der Unterführung des Sommerhagener Baches in der B 54 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Bis jetzt ist diese Stelle nicht als Gefahrenpunkt bekannt geworden, obwohl die B 54 als Hauptverkehrsstraße genutzt wird. Geringe zusätzliche Zufahrten zu dem neuen Wohngebiet werden hier kein Problem schaffen. Die Anregung wird an das zuständige Fachamt weitergeleiten.

Der Ausbau des Düinghauser Weges wird nach den anerkannten Regeln der Technik und den geltenden Vorschriften durchgeführt. Eine Gefährdung des Baches oder der Straße durch den Bach wegen erhöhtem Verkehrsaufkommen wird nicht auftreten.

zu 7.:

Die Verteilung und Übernahme der anfallenden Kosten wird nicht im Bebauungsplan geregelt.

BEGRÜNDUNG	Drucksachennummer: 0243/2006
Teil 3 Seite 21	Datum: 15.05.2006

Der Ausbau von Erschließungsanlagen findet auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages statt. Dieser Vertrag wird zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt geschlossen und enthält alle Ausbaustandards und regelt die Übernahme der anfallenden Kosten.

Es ist beabsichtigt, den Erschließungsträger im Rahmen dieses städtebaulichen Vertrages zum Ausbau des Dünghauser Weges zu verpflichten, da ansonsten die Erschließung des Neubaugebietes nicht gesichert ist. Die (ggf. teilweise) Übernahme der Ausbaukosten durch die Stadt muss mit dem Erschließungsträger noch verhandelt werden. Sollte die Stadt sich an den Kosten beteiligen müssen, sind die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke im Rahmen von Erschließungsbeitragsbescheiden heranzuziehen. Voraussetzung u.a. ist jedoch, dass die Stadt im Eigentum der erforderlichen Verkehrsflächen ist.

zu 8.:

Zur Klärung der Situation im Einmündungsbereich B 54/Dünghauser Weg hat es mehrere Termine und Abstimmungsgespräche mit dem zuständigen Straßenbaulastträger gegeben. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat zugestimmt, dass eine Linksabbiegerspur dargestellt wird. Das bedeutet, dass die B 54 in diesem Teilstück breit genug ist, um eine markierte Linksabbiegerspur aufzunehmen. Markierungsarbeiten brauchen nicht rechtlich in einem Bebauungsplan dargestellt werden.

zu 9.:

Der Erschließungsträger hat in Abstimmung mit der SEH ein Entwässerungskonzept erstellt. Hierfür wurde der notwendige Einleitungsantrag nach § 7 WHG gestellt. Insofern ist das Entwässerungskonzept nicht ungeklärt, sondern zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur noch nicht mit der Erlaubnis nach § 7 WHG versehen. Für die Volme als leistungsfähigen Vorfluter wurde bisher keine Rückhaltung gefordert.

In § 31 WHG geht es um die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Gewässerausbau). Diese Rechtsgrundlage ist in diesem Fall nicht anzuwenden.

Den Inhalten der Stellungnahme wird nicht gefolgt bzw. sind nicht Gegenstand der Planung.

zu 2.6:

Familie Eurich-Köster / Köster, Oberkattwinkel 1, 58091 Hagen, Schreiben vom 27.03.06

Stellungnahme der Verwaltung:

Stützmauer Düinghauser Weg

Der Ausbau des Düinghauser Weges ist ohne Erstellung einer Stützmauer nicht möglich, d.h. das Abfangen des anstehenden Geländes ist die Voraussetzung diesen Straßenraum umzubauen. Der Erschließungsvertrag regelt den ordnungsgemäßen Ausbau der gesamten Erschließung, so dass ein Ausbau ohne Errichtung der Mauer nicht möglich sein kann.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Mauer ist der statische Nachweis über die Standsicherheit der Mauer und ggfs. der betroffenen benachbarten Gebäude zu liefern.

Ausbau Düinghauser Weg

Für den Düinghauser Weg ist überwiegend eine Fahrbahnbreite von $\geq 4,50$ m, in der engsten Kurve eine Breite von 6,00 m festgesetzt. Der Raumbedarf zweier sich begegnender PKW beträgt 4,00 m bzw. 4,50 m lichter Raum.

Die Richtlinie „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ sieht für solche Fälle eine Fahrbahnbreite von 4,75 m vor. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird die festgesetzte Breite von 4,50 m als ausreichend angesehen.

Engstelle

Der Engpassbereich (Gesamtlänge ca. 25 m) mit einer Minimalbreite von 3,00 m bis 4,10 m ist gut einsehbar. Die Fläche wird als Mischverkehrsfläche festgesetzt. In der Ausführung handelt es sich um eine ausgeschilderte Spielstraße (Schild 325) auf der Schrittgeschwindigkeit (6 km/h) zu fahren ist. Bei geeigneten Verkehrsregelungen, ist eine Unterschreitung der empfohlenen Mindestbreiten daher hinnehmbar.

Im Baugebiet selbst hat die Straße eine Ausbaubreite von 5,80 m

Die Instandhaltung und Pflege von Straßen sowie deren Beleuchtung ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes.

Der Ausbau von Erschließungsanlagen findet auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages statt. Dieser Vertrag wird zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt geschlossen und enthält alle Ausbaustandards und regelt die Übernahme der anfallenden Kosten. Die (ggf. teilweise) Übernahme der Ausbaukosten durch die Stadt muss mit dem Erschließungsträger noch verhandelt werden. Sollte die Stadt sich an den Kosten beteiligen müssen, sind die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke im Rahmen von Erschließungsbeitragsbescheiden heranzuziehen. Voraussetzung u.a. ist jedoch, dass die Stadt im Eigentum der erforderlichen Verkehrsflächen ist.

Die Inhalte eines Straßenausbaus (mit möglichen Stützmauern etc.) werden nicht detailliert in einen Bebauungsplan übernommen. Hier wird die erforderliche Fläche für die Erschließungsanlage festgesetzt.

Den Inhalten der Stellungnahme wird nicht gefolgt bzw. sind nicht Gegenstand der Planung.

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 23****Drucksachennummer:**

0243/2006

Datum:

15.05.2006

zu 2.7.:**Herr Ulrich Winterhoff, Hengstenberg 27, 58091 Hagen mit Schreiben vom 19.04.2006 und 24.04.2006****Stellungnahme der Verwaltung**

Die mögliche Bebauung des südlichen Teils des Flurstückes 584 ist durch die Verlängerung des Vorbescheides vom 09.03.2006 gegeben. In diesem Zuge wird auch die mögliche Erschließung des Baugrundstückes betrachtet, die durch Baulast auf den Flurstücken 755 bzw. 583 gesichert ist.

Eine Festsetzung von Geh- und Fahrrechten im Bebauungsplan begründet selbst ein Recht im Außenverhältnis noch nicht unmittelbar und automatisch. Sie ist lediglich die öffentlich-rechtliche Grundlage um das Grundstück zur Begründung eines solchen Rechts in Anspruch zu nehmen. Das Recht selbst kann dann z.B. durch Bestellung und Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Baulast oder privatrechtlichen Grunddienstbarkeit begründet werden.

Da in diesem Fall der Grundstückseigentümer des Fremdgrundstückes mit der Lage des Rechtes nicht einverstanden war, würde der Bebauungsplan unnötig mit der Klärung des Problems belastet. Es mussten zwei private Interessen gegeneinander abgewogen werden. Ein öffentliches Erfordernis besteht nicht.

Die beiden Grundstückseigentümer haben in jedem Fall die Möglichkeit dieses Problem privatrechtlich zu lösen, vielleicht sogar mit dem Erschließungsträger die Ausgestaltung der Abstellflächen für PKW und die Zuwegung entsprechend abzustimmen.

Eine Verpflichtung diese Frage im Bebauungsplanverfahren zu lösen besteht nicht, bzw. ist ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers auch gar nicht möglich (siehe oben). Da durch den o.g. Vorbescheid Baurecht für das Flurstück besteht (siehe Anlage), ist eine Regelung im Bebauungsplan nicht zwingend erforderlich.

zur Fristsetzung:

Die eingehenden Schreiben und Stellungnahmen werden bis zur Erstellung der Vorlage zum Satzungsbeschluss berücksichtigt. Einen formalen Stichtag, ab dem die Schreiben **unberücksichtigt** bleiben, gibt es nicht. Es war im eingeschränkten Beteiligungsverfahren zwar ein Zeitrahmen genannt, an dem die Stellungnahmen erwartet werden, ein Ausschlusskriterium ist der Stichtag aber nicht.

Den Inhalten der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**FINANZIELLE
AUSWIRKUNGEN**

Teil 4 Seite 1

Drucksachennummer:

0243/2006

Datum:

15.05.2006

**VERFÜGUNG /
UNTERSCHRIFTEN**

Teil 5 Seite 1

Drucksachennummer:

0243/2006

Datum:

15.05.2006

Veröffentlichung:

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:
