



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Stadtplanungsamt

**Beteiltigt:****Betreff:**

Satzung der Stadt Hagen über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles "Staplackstraße" gemäß § 34 (4) BauGB

**Beratungsfolge:**

- |            |                              |
|------------|------------------------------|
| 23.06.2004 | Landschaftsbeirat            |
| 24.06.2004 | Umweltausschuss              |
| 05.07.2004 | Bezirksvertretung Eilpe/Dahl |
| 13.07.2004 | Stadtentwicklungsausschuss   |
| 15.07.2004 | Rat der Stadt Hagen          |

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**BESCHLUSSVORSCHLAG****Drucksachennummer:**

0432/2004

**Teil 2 Seite 1****Datum:**

27.05.2004

1. Der Rat der Stadt Hagen weist nach eingehender Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange die während des Beteiligungsverfahrens (Juli / August 2003) vorgebrachten Anregungen zurück bzw. entspricht ihnen gemäß der Sitzungsvorlage. Die Verwaltungsvorlage wird Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.
2. Der Rat der Stadt Hagen beschließt die zu diesem Beschluss gehörende Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang Ortsteils „Staplackstraße“ in Hagen Eilpe / Dahl gemäß § 34 (4) BauGB. Der im Sitzungssaal aufgehängte Plan und die Begründung vom 2.Juni 2004 mit ihren Anlagen sind Bestandteil der Satzung.

## **BEGRÜNDUNG**

**Teil 3 Seite 1**

**Drucksachennummer:**

0432/2004

**Datum:**

27.05.2004

### Vorlauf

Mit Beschluss der Bezirksvertretung Eilpe / Dahl vom 21. 8. 2000 wurde die Verwaltung aufgefordert, eine Ausweitung bzw. Arrondierung der Wohnbebauung im Bereich der Staplackstraße voranzutreiben. Diesem Beschluss wurde mit der Aufstellung einer Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Staplackstraße“ gemäß § 34 (4) Baugesetzbuch (BauGB) gefolgt.

### Zielsetzung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Plangebiet im Bereich des Hauses Staplackstraße Nr. 14 als Wohnbaufläche, der übrige Bereich als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Wald dargestellt und ragt in das im Landschaftsplan festgesetzte Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.2.2.33 „Östlich Delstern“ hinein. Die Planung kann aufgrund der nur geringen Abweichung und der Prägung in der unmittelbaren Nachbarschaft als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da die mit der Abrundung verbundene Ausweitung der Bauflächen ausreichend kompensiert werden kann.

Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Aussenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Die Satzung schafft Planungsrecht für ca. 8 - 10 Wohneinheiten zusätzlich zu den bestehenden Wohnungen im Satzungsgebiet. In der Satzung werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, u.a. Festsetzungen über die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) getroffen. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Auf die weitergehende Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird verzichtet, da sich die weiteren Genehmigungskriterien für die Bebauung durch die Beurteilung der Bebauung nach § 34 BauGB ergeben.

Nach § 21 BNatSchGNeuregG sind auch in Satzungen die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Eingriffe auszugleichen. Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB kann der Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Für die Kompensation der Eingriffe durch die Versiegelung der Flächen für Erschließung und Bebauung werden außerhalb des Satzungsgebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt. Um die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Satzungsbereiches sicherzustellen, müssen sich die Investoren durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Durchführung der Kompensationsmaßnahme verpflichten.

### Beteiligungsverfahren

Das Beteiligungsverfahren nach § 34 Abs. 5 Baugesetzbuch wurde in der Zeit vom 1. Juli 2003 bis zum 1. August 2003 einschließlich durchgeführt.

1. Während des Beteiligungsverfahrens wurden von den folgenden betroffenen Bürgern bzw. Anliegern Anregungen vorgebracht:

1.1 Eheleute Marianne und Günter Bach, Staplackstraße 22, 58091 Hagen, auch als Vertreter der Mitunterzeichner

**BEGRÜNDUNG****Drucksachennummer:**

0432/2004

**Teil 3 Seite 2****Datum:**

27.05.2004

- 1.2 Eheleute Laura und Andreas Mummer, Staplackstraße 10, 58091 Hagen
- 1.3 Herr Dietmar Günther Burmeier, Staplackstraße 10 a, 58091 Hagen
- 1.4 Eheleute Marita und Michael Ertelt, Staplackstraße 10 b, 58091 Hagen
- 1.5 Herr Jörg Hegemann, Dipl.-Ing. Architekt, im Auftrage der Eheleute Heike und Thomas Strauß, Schleidener Straße 7, 58093 Hagen

2. Während des Beteiligungsverfahrens wurden von den folgenden Trägern öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht:

- 2.1 Die Hagener Naturschutz-Verbände, Boeler Straße 39, 58097 Hagen
- 2.2 Forstamt Schwerte, Grünstraße 73a, 58239 Schwerte

**Änderungen im Verfahren**

Nach dem Beteiligungsverfahren ergaben sich Änderungen an dem Inhalt der Satzung, die zum Teil auf den vorgebrachten Anregungen beruhten. Zu diesen Änderungen wurden die unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümer und Dienststellen angehört.

**BEGRÜNDUNG****Drucksachennummer:**

0432/2004

**Teil 3 Seite 3****Datum:**

27.05.2004

Zu 1.1

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Anliegergemeinschaft, vertreten durch die Eheleute Marianne und Günter Bach, Staplackstraße 22, 58091 Hagen, vom 15. Juli 2003.

**Zu Absatz 1:**

Die Staplackstraße weist im angebauten Bereich eine befestigte Fahrbahnbreite von ca. 5,0m auf. Separate Gehwege/ Bürgersteige sind im unteren Bereich nicht vorhanden. Neben dem befestigten Fahrbahnrand werden Fahrzeuge abgestellt.

Die Staplackstraße ist nur auf Anliegerverkehre beschränkt, die max. Höchstgeschwindigkeit (Stadtgebiet) beträgt 50 km/h.

Geplant sind nun ca. 10 neue Wohneinheiten. Geht man von 15 zusätzlichen Fahrzeugen aus, bedeutet dies nach einer Schätzformel aus den Richtlinien „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ für solche Wohngebiete in Stadtrandlage eine Verkehrszunahme in der morgendlichen Spitzstunde von  $0.35 \times 15 = 5$  Pkw, also im Mittel alle 12 Minuten ein Auto zusätzlich.

Aufgrund der Fahrbahnbreite kann die Verkehrsbelastung also kein Problem darstellen. Die Straße ist aber auf der Ostseite nicht bis zu den Grundstücksgrenzen befestigt, dies würde zusätzlichen Raum schaffen. Eine Befestigung ist zur Zeit nicht vorgesehen. Sollten sich Gefährdungen für Fußgänger ergeben, könnte bei der entstandenen zusammenhängenden Bebauung als Abhilfe eine sichtbare (und überfahrbare) Abtrennung für Fußgänger z. B. in Form einer Markierungslinie erfolgen unter gleichzeitigem Parkverbot für eine Straßenseite. Außerdem sollte geprüft werden, ob die Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h reduziert werden kann.

**Zu den Absätzen 2 bis 4:**

Die Erschließung der Vorhaben innerhalb der Satzung ist gesichert. Die hier angesprochenen Sachverhalte betreffen nicht das Planungsrecht. Kopien des Schreibens wurden allerdings an die zuständigen Dienststellen weitergeleitet.

Der Widerspruch wird zurückgewiesen.

**BEGRÜNDUNG****Drucksachennummer:**

0432/2004

**Teil 3 Seite 4****Datum:**

27.05.2004

Zu 1.2

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Eheleute Laura und Andreas Mummer,  
Staplackstraße 10, 58091 Hagen, vom 26.7. 2003:

Zu Absatz 1

Siehe Stellungnahme der Stadt Hagen zu Punkt 1.1

Zu Absatz 2:

Die Erschließung der Vorhaben auf dem Grundstück Staplackstraße Nr. 12 erfolgt zwischen den Gebäuden Staplackstraße Nr. 10 bis 10 b.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken abzuführen. Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist durch die vorhandene öffentliche Trennkanalisation in der Staplackstraße gesichert.

Für die Kompensation der Eingriffe durch die Versiegelung der Flächen für Erschließung und Bebauung werden außerhalb des Satzungsgebiets Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt.

Der notwendige Abstand zu der Stelle, an der der „Volmeburgbach“ an die Oberfläche tritt, wird eingehalten.

Der Einspruch wird zurückgewiesen.

**BEGRÜNDUNG****Drucksachennummer:**

0432/2004

**Teil 3 Seite 5****Datum:**

27.05.2004

Zu 1.3

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen von Herrn Dietmar Günther Burmeier,  
Staplackstraße 10 a, 58091 Hagen, vom 26.7. 2003:

Siehe Stellungnahme der Stadt Hagen zu Punkt 1.2.

Der Einspruch wird zurückgewiesen.

**BEGRÜNDUNG****Drucksachennummer:**

0432/2004

**Teil 3 Seite 6****Datum:**

27.05.2004

Zu 1.4

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Eheleute Marita und Michael Ertelt,  
Staplackstraße 10 b, 58091 Hagen, vom 26.7. 2003:

Siehe Stellungnahme der Stadt Hagen zu Punkt 1.2.

Der Einspruch wird zurückgewiesen.

# **BEGRÜNDUNG**

**Teil 3 Seite 7**

**Drucksachennummer:**

0432/2004

**Datum:**

27.05.2004

## Zu 1.5

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen von Herrn Jörg Hegemann, Dipl.-Ing. Architekt, im Auftrage der Eheleute Heike und Thomas Strauß, Schleidener Straße 7, 58093 Hagen, vom 16.7. 2003:

Der Einspruch wurde durch das Schreiben der Eheleute Heike und Thomas Strauß, Staplackstraße 16, 58091 Hagen, vom 31. 5. 2004 zurückgenommen.

### Zu Abs. 1:

Am bestehenden Gebäude Staplackstraße Nr. 14 können Balkone angebaut werden. Werden diese auf der Südwestseite des Gebäudes errichtet, können die notwendigen Abstandsflächen voraussichtlich nicht vollständig auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Die Abstandsflächen, die auf das Nachbargrundstück ragen, müssen durch Baulast abgesichert werden. Die Abstimmung unter den Nachbarn sowie die ggf. folgende Eintragung einer Baulast sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.

### Zu Abs. 2:

In der Satzung werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, u.a. Festsetzungen über die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) getroffen. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Standorte für Garagen usw. werden nicht durch gesonderte Planzeichen festgesetzt.

### Zu Abs. 3:

Mit Rechtskraft der Satzung treten die widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplans zum Landschaftsschutz außer Kraft. Durch die Aufhebung des „Waldabstandserlasses“ kann die Forderung eines Mindestabstandes von 25m zum nördlich angrenzenden Wald nicht mehr geltend gemacht werden. Gleichwohl soll gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25, BauGB für den nördlichen Teil des Flurstückes 151 eine Festsetzung zum Erhalt des vorhandenen Grünbestandes getroffen werden, sodass in einem Abstand zwischen 12m und 25m variierend keine Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen mehr zugelassen werden können.

### Zu Abs. 4:

Um die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Satzungsbereiches sicherzustellen, müssen sich die Investoren durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Durchführung der Kompensationsmaßnahme verpflichten.

## **BEGRÜNDUNG**

**Teil 3 Seite 8**

**Drucksachennummer:**

0432/2004

**Datum:**

27.05.2004

### Zu 2.1

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Hagener Naturschutz-Verbände, Boeler Straße 39, 58097 Hagen, vom 23. 7. 2003:

Zu Abs. 1:

Alle Bauplätze, die innerhalb des Satzungsgebietes neu ausgewiesenen werden, liegen bisher im Außenbereich. Insofern ist für diese Bauflächen ein Ausgleich erforderlich. Dies gilt auch für die zusätzlichen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, die zwar nicht festgesetzt aber mit einem pauschalen Flächenansatz in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt wurden.

Die Grenze des Geltungsbereiches der Satzung ergibt sich überwiegend aus den vorhandenen Flurstücksgrenzen. Im Südwesten an die Satzung angrenzend befinden sich die Fluchtlinienpläne V 3a und 4a. Um Überschneidungen mit den Festsetzungen dieser Pläne zu vermeiden, orientiert sich hier die Gebietsgrenze nicht an den Flurstücksgrenzen sondern an den Festsetzungen der Fluchtlinienpläne. Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25, BauGB soll für den nördlichen Teil des Flurstückes 151 eine Festsetzung zum Erhalt des vorhandenen Grünbestandes getroffen werden, sodass in einem Abstand zwischen 12m und 25m variierend zum Wald keine Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen mehr zugelassen werden können.

Zu Abs. 2 siehe Stellungnahme der Stadt Hagen zu Punkt 1.1

Zu Abs. 3:

Aufgrund des vorhandenen Bedarfs nach Baugrund in der Stadt Hagen ist es erforderlich, neue Wohnbauflächen auszuweisen. Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich trotz der aktuell sinkenden Einwohnerzahl der Stadt Hagen aufgrund der Veränderungen in der Haushaltsstruktur. Dies zeichnet sich dadurch aus, dass eine weitere Zunahme an kleineren bzw. Single-Haushalten stattfindet und dadurch ein zusätzlicher Bedarf an Wohneinheiten zu erwarten ist. Gemäß des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses (STEA) vom 28. 2. 2002 soll ein Konzept zur Offensive gegen die Abwanderung aus Hagen erarbeitet werden. Wesentliches Ziel ist insofern die Deckung des Wohnbedarfs der Hagener Bevölkerung. Auch die Satzung Staplackstraße soll, wenn auch nur in bescheidenem Umfang, einen Beitrag dazu leisten. Gerade im Stadtbezirk Eilpe / Dahl ist es notwendig, neue Wohnbauflächen auszuweisen, weil aktuell sehr geringe Flächenreserven für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen.

**BEGRÜNDUNG****Drucksachennummer:**

0432/2004

**Teil 3 Seite 9****Datum:**

27.05.2004

Den Anregungen wird teilweise entsprochen.

Zu 2.2:

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen des Forstamtes Schwerte, Grünstraße 73a, 58239 Schwerte, vom 4. 7. 2003 und vom 4.6.2004:

1. Zum Schreiben vom 4. 7. 2003:

Der Erlass vom 18.7. 1975 „Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Vorhaben“ wurde im Frühjahr dieses Jahres aufgehoben und ist folglich nicht mehr anzuwenden. Mit der Aufhebung des „Waldabstandserlasses“ kann die Forderung eines Mindestabstandes von 25m zum nördlich angrenzenden Wald nicht mehr geltend gemacht werden. Gleichwohl soll gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25, BauGB für den nördlichen Teil des Flurstückes 151 eine Festsetzung zum Erhalt des vorhandenen Grünbestandes getroffen werden, sodass in einem Abstand zwischen 12m und 25m variierend keine baulichen Anlagen – auch keine Garagen, Stellplätze usw. – zulässig sind.

2. Zum Schreiben vom 4. 6. 2004

In der Satzung werden, um eine geordnete Städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, u.a. Festsetzungen über die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) getroffen. Die überbaubaren Flächen liegen im Abstand von mindestens 28m von der nördlichen Grundstücksfläche entfernt und greifen auch nicht in bestehende Gehölze ein. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Standorte für Garagen usw. werden nicht durch gesonderte Planzeichen festgesetzt. Somit besteht auch die Möglichkeit, dass Bereiche mit bestehenden Gehölzen hierfür in Anspruch genommen werden, sofern diese nicht durch eine entsprechende Festsetzung geschützt werden (s.o.).

Für alle überbaubaren Flächen im Satzungsgebiet wurde eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen. Ebenso wurden Garagen, Stellplätze usw. mit einem pauschalen Flächenansatz in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt, sodass auch Eingriffe in Gehölzbereiche auszugleichen sind.

Den Anregungen wird damit teilweise entsprochen.

**FINANZIELLE  
AUSWIRKUNGEN**

**Teil 4 Seite 1**

**Drucksachennummer:**

0432/2004

**Datum:**

27.05.2004

**VERFÜGUNG /  
UNTERSCHRIFTEN**

**Teil 5 Seite 1**

**Drucksachennummer:**

0432/2004

**Datum:**

27.05.2004

**Veröffentlichung:**

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

**Stadtkämmerin**

**Stadtsyndikus**

**Beigeordnete/r**

**Amt/Eigenbetrieb:**

61      Stadtplanungsamt

**Gegenzeichen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Anzahl:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---