

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 4/06 (581) Wohnbebauung Krähnocken

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

Beratungsfolge:

29.04.2009 Bezirksvertretung Eilpe/Dahl
06.05.2009 Landschaftsbeirat
07.05.2009 Umweltausschuss
12.05.2009 Stadtentwicklungsausschuss
14.05.2009 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

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

Die Sitzungsvorlage wird Bestandteil des Beschlusses und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

- b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Bebauungsplan Nr. 4/06 (581) Wohnbebauung Krähnocken nebst der Begründung vom 26.03.2009 nach §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches in der zuletzt gültigen Fassung.

Die Begründung ist Bestandteil dieses Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt in der Gemarkung Hagen, Flur 7, Flurstück 249 und Flurstück 423 (tlw.) sowie Flur 10, Flurstück 474 (tlw.)

Die Abgrenzung des Plangebietes verläuft:

- im Norden entlang der Grenze zu den bebauten Grundstücken an der Sunderlohstraße
- im Süden entlang der Grenze Flur 10, Flurstücke 453 und 541
- im Westen entlang der Grenze zum Flurstück 226
- im Osten verläuft die Abgrenzung entlang der Krähnockenstraße, wobei diese im Geltungsbereich des Plangebietes liegt.

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

Nächster Verfahrensschritt:

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im 2. Quartal 2009 wird dieses Bebauungsplanverfahren abgeschlossen.

Kurzfassung

Im Bereich Krähnocken im Stadtbezirk Eilpe/Dahl, wird auf der Fläche des ehemaligen „Elmar Sportplatzes“ Planungsrecht zur Realisierung eines Wohngebietes geschaffen.

Begründung

Am 12.05.2005 hat die katholische Kirchengemeinde Herz Jesu den Antrag gestellt, ihr Grundstück des ehemaligen „Elmar Sportplatzes“ an der Krähnockenstraße künftig in Wohnbaufläche umzuwidmen und dazu die Verfahren zur Änderung des Planungsrechts einzuleiten.

Im Vorfeld der Planung wurde die „Entbehrlichkeit“ des Platzes mit der Fachverwaltung abgestimmt. Es handelt sich hier um ein privates Grundstück der Kirchengemeinde Herz Jesu Eilpe, auf das die Stadt nach Ablauf der ehemals vereinbarten Nutzung für den Schulsport keinen Zugriff mehr hat. Dies betrifft auch die in der Folgezeit geduldete Spielnutzung, die seitens der Gemeinde ausdrücklich nur bis zu der nunmehr beantragten Wohnnutzung gestattet wurde.

Im Stadtbezirk Eilpe/Dahl sind aktuell nur geringe Flächenreserven für den Wohnungsbau verfügbar. Die beantragte Fläche arrondiert die bereits vorhandene Wohnbebauung an der Krähnockenstraße. Mit dem, wenn auch geringem, zusätzlichen Angebot an Wohnbaugrundstücken kann ein dem Bedarf gerecht werdender ergänzender Baustein erbracht werden, um der weiteren Abwanderung der Bevölkerung ins Umland entgegenzuwirken. Die äußere Erschließung sowie der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr sind vorhanden. Die Nähe zum Eilper Zentrum mit den dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen macht den Standort insgesamt zu einem attraktiven Wohngebiet.

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 11.05.2006 die Einleitung der Bauleitplanverfahren – Teiländerung Nr. 81 „Krähnocken“ des Flächennutzungsplans der Stadt Hagen und Bebauungsplan Nr. 04/06 (581) „Wohnbebauung Krähnocken“ - beschlossen.

Am 19.06.2006 wurde auf Basis der Entwurfsplanung eine Bürgeranhörung (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) durchgeführt. Die Planung wurde in dieser Veranstaltung kontrovers diskutiert. Es zeichnete sich früh ab, dass sich eine Initiative gegen den Wegfall des Platzes bilden würde. In der Bürgeranhörung wurde der Verwaltung eine Unterschriftenliste mit ca. 260 Unterschriften gegen die Bebauung übergeben.

Am 20.06.2006 fand der Scopingtermin (Ermittlung der wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen des Projektes) statt. Hier wurde mit den Fachbehörden- und Ämtern der Umfang der erforderlichen begleitenden Untersuchungen abgestimmt und erfasst.

Parallel zur Bürgeranhörung und zum Scopingtermin wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

In der Diskussion in den politischen Gremien wurde die Verwaltung von der Bezirksvertretung Eilpe/Dahl am 14.08.2007 gebeten, eine mögliche Wegeverbindung zwischen der Straße Am Waldwege sowie auch die Berücksichtigung eines neuen Spielplatzes und dessen Finanzierung aus dem Stadtumbau-West Programm zu prüfen.

Die Verwaltung hat diesen Prüfauftrag in Zusammenarbeit mit den betroffenen Fachämtern bearbeitet. Dabei ist festgestellt worden, dass eine verkehrsgerechte Fußwegeverbindung nur mit hohem wirtschaftlichem Aufwand realisierbar wäre und diese sowie auch die Errichtung eines neuen Spielplatzes sich nicht aus der Neubebauung ableiten lassen. Zur Frage der gewünschten Wegeverbindung muss gesagt werden, dass eine öffentliche Wegeverbindung aufgrund der schwierigen Topographie (5,00m Höhenunterschied) und des damit verbundenen aufwendigen und kostenintensiven Ausbaus (einschließlich der erforderlichen Unterhaltung) kaum umzusetzen ist. Die Verwaltung hält die vorhandenen Wegebeziehungen zur Stadt und zum Zentrum Eilpe sowie auch aus dem Gebiet heraus zu den Infrastruktureinrichtungen und den Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs für ausreichend. Das Projekt kann auch nicht aus Mitteln „Stadtumbau West“ finanziert werden.

Zur Frage eines neuen Spielplatzes sei gesagt, dass an der Krähnockenstraße, auf dem, dem geplanten Baugebiet gegenüberliegendem Grundstück bereits ein öffentlicher Spielplatz für Kinder bis ca. 12 Jahre besteht, der vor wenigen Jahren in seiner Substanz erneuert wurde. Ein zusätzlicher Spielplatz würde nur dann Sinn machen, wenn auf einer vergleichsweise größeren Fläche (min. 1.500 m²) tatsächlich ein Angebot für „ältere“ Kinder gemacht werden könnte. Dieses Angebot aber lässt sich nach Rücksprachen mit dem zuständigen Fachamt und dem Investor im Plangebiet nicht darstellen. Ein adäquates „Ersatzgrundstück“ steht nicht zur Verfügung. Die Einrichtung eines solchen „Spielplatzes“ (Bolzplatz etc.) in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung kann zudem zu Konflikten (Lärm) mit der Nachbarschaft führen.

Am 07.02.2008 hat der Rat der Stadt Hagen den Beschluss gefasst, die Teiländerung Nr. 81 „Krähnocken“ des Flächennutzungsplans der Stadt Hagen und den Bebauungsplan Nr. 4/06 (581) „Wohnbebauung Krähnocken“ öffentlich auszulegen.

Am Tage dieser Ratsitzung wurde ein Bürgerantrag gemäß §§ 24/25 der Gemeindeordnung vorgebracht, mit der Forderung „der Elmar-Sportplatz am Krähnocken soll erhalten bleiben“.

Diesen Bürgerantrag haben nach Angaben der Antragsteller 3.354 Bürger der Stadt unterschrieben.

Die öffentliche Auslegung der Planungen erfolgte in der Zeit vom 20.02.2008 bis 20.03.2008.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Behörden- und sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Hagener Straßenbahn AG, Am Pfannenofen 25, 58097 Hagen
2. Mark E, Körnerstraße 40, 58095 Hagen
3. T-Com, Lütkenheider Straße 6, 58099 Hagen
4. Regionalverband Ruhr (RVR), Kronprinzenstraße 35, 45128 Essen
5. Amt für öffentliche Sicherheit, Verkehr und Personenstandswesen, Böhmerstraße 1, 58095 Hagen
6. Untere Landschaftsschutzbehörde, Stadt Hagen
7. Untere Wasserbehörde, Stadt Hagen
8. Untere Bodenschutzbehörde, Stadt Hagen

Darüber hinaus sind aus der frühzeitigen Beteiligung und Offenlegung Schreiben von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen. Aus Gründen des Datenschutzes werden die Stellungnahmen behandelt und abgewogen, ohne dass die Namen in der öffentlichen Beschlussvorlage aufgeführt werden.

Die Stellungnahmen der Bürger machten ein ergänzendes Bodengutachten erforderlich. Die Ergebnisse dieses Gutachtens, Büro Ingenieure Ahlenberg, v. 10.09.2008, wurden im Umweltbericht berücksichtigt.

Zur Ermittlung der Bedeutung des Plangebietes für die Tierwelt und zur Abklärung des besonderen Schutzstatus und der damit verbundenen artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Ökoplan durchgeführt. Auch diese Ergebnisse wurden im Umweltbericht berücksichtigt.

Weiterhin wurde eine Hydrogeologische Untersuchung und Bilanzierung der Grundwasserneubildung durch das Büro Ahlenberg Ingenieure durchgeführt. Mit den Untersuchungen und Bilanzierungen sollen mögliche Veränderungen des örtlichen Wasserhaushaltes durch die Bebauung aufgezeigt werden.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurden der Bebauungsplan und die Begründung zum Bebauungsplan geringfügig überarbeitet.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurden folgende Ergänzungen vorgenommen:

- Punkt 6.3 – Entwässerung
Ergänzung um den 1. Absatz, Seite 6 mit dem Wortlaut:
„Die bestehende Entwässerung des Sportplatzes in der Böschung zu den unterliegenden Grundstücken bleibt unverändert“.
- Ergänzung um den 2. Absatz, Seite 7 mit dem Wortlaut:
„Aus demselben Grund ist an der Böschungskante zu der nördlichen Bebauung ebenfalls eine Verwallung zu errichten und dauerhaft zu betreiben. Die Terrassen müssen an den Mischwasserkanal angeschlossen werden“.
- Ergänzung um den 4. Absatz, Seite 7 mit dem Wortlaut:
„Die Ausgestaltung der nichtöffentlichen Entwässerungseinrichtungen wird in dem Erschließungsvertrag geregelt“.
- Punkt 8 – Umweltbericht – Schutzgut Boden
Ergänzung um den Zusatz, dass nach Hinweisen von Anwohnern ein Gutachten zu Bodenablagerungen durchgeführt wurde, mit dem Ergebnis, dass der vorgebrachte Verdacht nicht bestätigt wurde.
- Punkt 8 – Umweltbericht – Schutzgut Tiere und Pflanzen – Qualität der biologischen Vielfalt – jetzige Situation
Ergänzung um die Aussagen der Artenschutzrechtlichen Prüfung
- Punkt 8 – Umweltbericht – Schutzgut Tiere und Pflanzen – Qualität der biologischen Vielfalt – Prognose der Auswirkungen der Planung
Ergänzung um die Auswirkungen der Planung

Zu diesen Ergänzungen zum Punkt 6.3 der Begründung – Entwässerung- wurden im Plan zusätzlich noch 3 textliche Hinweise aufgenommen mit dem Zusatz, dass entsprechende Regelungen im Erschließungsvertrag getroffen werden.

Weiterhin wurde Plan eine redaktionelle Änderung/Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 7 für die einzelnen Baugebiete aufgenommen. Dieses dient allein der Klarstellung zu den im Plangebiet eindeutig festgesetzten Pflanzgebotsflächen.

Diese Ergänzungen sind als geringfügig zu werten, da sie ausschließlich dazu dienen, die bisherigen Aussagen in der Begründung vom 25.10.2007 ausführlicher zu erklären.

Die Ergänzungen haben keine Auswirkungen auf die Planung, sie dienen lediglich der Klarstellung. Die Interessen Dritter werden nicht tangiert. Eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4 Abs. 3 bzw. eine Beteiligung nach § 13 BauGB ist nicht erforderlich.

Die Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 25.10.2007 wird ersetzt durch die Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 26.03.2009.

Mit dem Beschluss zu dieser Vorlage soll das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden.

Bestandteile der Vorlage:

- Stellungnahmen Nr. 1 -8 der Behörden
- Stellungnahmen der Bürger
- Protokoll der Bürgeranhörung
- Übersichtsplan mit Bebauungsplanabgrenzung
- Begründung zum Bebauungsplan vom 26.03.2009, einschl. Umweltbericht und Eingriffsbeurteilung

Die folgenden Gutachten, die als Anlagen zur Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes sind, werden in den Sitzungen der politischen Gremien bereitgehalten und sind zusätzlich im Internet über das „Allris“ – Ratsinformationssystem abrufbar. Auf einen Versand der Gutachten wurde verzichtet:

- Anlage 1 Gefährdungsabschätzung, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelt, Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke, vom 31.05.2005
- Anlage 2 Gutachterliche Begleitung der Baggerschürfe/Beurteilung des Aushubmaterials, Ahlenberg Ingenieure GbR, Herdecke, vom 10.09.2008
- Anlage 3 Hydrogeologische Untersuchung und Bilanzierung der Gewässerneubildung, Ahlenberg Ingenieure, Herdecke, vom 13.02.2009
- Anlage 4 Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 4/06 (581), „Wohnbebauung Krähnocken“, Ökoplan, Essen, vom 11.07.2008

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Bürger in der Bürgeranhörung am 19.06.2006 / Schreiben der Bürger vom Juni 2006**- Bedenken, dass der Veranstaltungsort nicht neutral sei.**

Das BauGB (Baugesetzbuch) macht keine näheren Vorgaben über die Lage, Qualität, Zustand etc. des gewählten Veranstaltungsortes. Veranstalter der Bürgeranhörung war die Stadt Hagen. Die Kirchengemeinde hat auf Anfrage der Stadt lediglich den Veranstaltungsort, den Gemeindesaal, zur Verfügung gestellt. Der räumliche Bezug war nach Ansicht der Verwaltung gegeben und die öffentliche Erreichbarkeit gewährleistet.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

- Aussage, dass die Politik in dieser Stadt kinderfeindlich sei, weil eine Bebauung des Geländes den Kindern die letzte Möglichkeit sich auszutoben nehme.

Das Gelände befindet sich nicht im Besitz der Stadt Hagen. Am 12.05.2005 hat die katholische Kirchengemeinde Herz Jesu den Antrag gestellt, ihr Grundstück des ehemaligen „Elmar Sportplatzes“ an der Krähnockenstraße künftig in Wohnbaufläche umzuwidmen und dazu die Verfahren zur Änderung des Planungsrechts einzuleiten. Im Vorfeld der Einleitung der erforderlichen Verfahren wurde die „Entbehrlichkeit“ des Platzes mit der Fachverwaltung abgestimmt. Es handelt sich hier um ein privates Grundstück der Kirchengemeinde Herz Jesu Eilpe, auf das die Stadt nach Ablauf der ehemals vereinbarten Nutzung für den Schulsport keinen Zugriff mehr hat. Dies betrifft auch die in der Folgezeit geduldete Spielnutzung, die seitens der Kirchengemeinde ausdrücklich nur bis zu der nunmehr beantragten Wohnnutzung gestattet wurde.

Freiraum für größere Kinder, auch unter Beaufsichtigung der Eltern etc., bietet sich aber in unmittelbarer Nachbarschaft im Landschaftsraum des Krähnockens.

Die Bedenken müssen zurückgewiesen werden.

- Hinweis darauf, dass es in Hagen großen Leerstand an Wohnungen gibt und bestimmte Wohngebiete noch nicht vollständig bebaut seien.

Trotz allgemein sinkender Einwohnerzahlen ergibt sich aufgrund der demographisch ablesbaren Veränderungen der Haushaltsstrukturen, weg vom Familienverbund im Mehrgenerationenhaushalt über den Wunsch nach Wohneigentum bis hin zur Selbständigkeit in Single-Haushalten, ein ständig wachsender Bedarf an wohnformgerechten Bauflächen. Dieser Bedarf lässt sich trotz aller Bemühungen nicht allein mit der wünschenswerten Revitalisierung des wachsenden Leerstandes in teilweise sicherlich auch

überalterter Bausubstanz decken. Hier muss mit langfristig angelegten Programmen die Qualität der vorhandenen Quartiere verbessert werden. Dies betrifft sowohl das städtebauliche und soziale Umfeld als auch die bedarfsgerechte Ausstattung des Wohnraums selbst. Um dem aktuellen Bedarf gerecht zu werden und damit einer weiteren Abwanderung der Bevölkerung ins Umland entgegenzuwirken, müssen kurz- und mittelfristig neue nachfragegerechte Bauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Die Anregungen sind eher von grundsätzlicher Bedeutung. Die konkreten Bedenken gegen den Bedarf an dieser Stelle sind zurückzuweisen.

- **Das Verkehrsproblem werde sich in diesem Bereich durch das Neubaugebiet verschärfen.**

Die geplanten 14 Hauseinheiten sind als eher geringer Zuwachs zu betrachten. Im Plangebiet selbst werden ausreichend Stellplätze geschaffen. Der vorhandene verkehrliche Zu- und Abfluss aus dem Baugebiet Krähnocken insgesamt wird dadurch nicht eingeschränkt. Die in der Bürgeranhörung vorgebrachten Bedenken zum bestehenden Straßenausbau wurden an die zuständigen Fachämter weitergeleitet. Ob und in welchem Umfang vor dem Hintergrund der Haushaltssituation der Stadt hier umfassende Verbesserungen in den nächsten Jahren möglich sind, bleibt offen.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

- **Bei Regen würden die Grundstücke unter Wasser stehen. Es wurde die Probleme der Staunässe, des Quellwassers, der Kanalisation etc. angesprochen.**

Wie bereits in der Bürgeranhörung zum Ausdruck gebracht, wurde von der Stadtentwässerung Hagen AöR ein umfassendes Entwässerungskonzept erarbeitet, dass alle entwässerungsrelevanten Punkte berücksichtigt. Die Planung ist in der Begründung des Bebauungsplans umfassend dargestellt.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

- **Die Kosten, die für die Stadt entstehen würden, wie die Planungskosten, Straßenplanung, Entwässerung seien sehr hoch.**

Das Bebauungsplanverfahren wird aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Hagen durchgeführt. Die inhaltliche Planung – Entwurfskonzept der Bebauung, Erschließungsplanung, Umweltbericht und sonstige erforderliche Gutachten - wurde im Wesentlichen durch bzw. über den von der Gemeinde beauftragten Planer in Auftrag gegeben.

Zu der Anfrage ist kein Beschluss erforderlich.

- **Frage, wer für die Straßenschäden aufkommt, die während der Bauphase entstehen.**

Schäden, die nachweislich in Zusammenhang mit der Baustelle der Neubebauung gebracht werden können, sind vom Verursacher bzw. auf dessen Kosten zu beseitigen. Das zuständige Fachamt wird zu gegebener Zeit (während und nach der Bauphase) dies kontrollieren.

Ein Beschluss über die Frage ist nicht erforderlich.

- **Aussage, dass auf dem Gelände Bauschutt abgeladen wurde und weitere Altlasten vermutet werden.**

Im Rahmen der Planung wurden umfassende Untersuchungen vorgenommen. Darüber wird in den Anlagen zur Begründung des Bebauungsplans und im Umweltbericht umfassend Stellung bezogen. Umweltgefährdende Stoffe konnten nicht festgestellt werden.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

- **Eine 2-geschossige Bauweise sei zu hoch. Die neue Bebauung sollte max. 1 ½-geschossig sein.**

Die Abstände zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung sind ausreichend groß, so dass keine negativen Auswirkungen durch die geplante 2-geschossige Gebäudehöhe zu erwarten sind.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

- **Es wurde die Frage nach alternativen Standorten für den Bolzplatz gestellt.**

Alternativen können in unmittelbarer Standortnähe bislang nicht benannt werden. Ggf. wird im Rahmen des Stadtumbau West Programms in der Tallage - Nähe Elbers - ein neuer Bolzplatz entstehen können. Gemeinsam mit dem Fachbereich Jugend und Soziales ist die Verwaltung bemüht eine Lösung anzubieten.

Da die Frage generellen Charakter zur Ausstattung des Gesamtquartiers hat, ist hier ein Beschluss im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren über die Frage nicht erforderlich.

- **Wird es nach Abschluss des Verfahrens Fristen geben, bis wann die Erschließungsanlagen und die Bebauung abgeschlossen sein müssen.**

Sofern die inneren Erschließungsanlagen künftig öffentlich sein werden, wird zwischen dem Investor und der Stadt Hagen ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. In diesem wird der Investor/Bauträger verpflichtet, diese Erschließungsanlagen sowie auch den Anschluss an den vorhandenen Straßenraum in einem noch zu bestimmenden Zeitrahmen zu erstellen. Ein enger Zeitrahmen für den Bau der Häuser ist anzustreben, kann aber hier nicht, wie z.B. bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, seitens der Stadt vorgegeben werden.

Von der Fachbehörde wird in Zusammenarbeit mit dem Investor/Bauherrn/Eigentümer ein Erschließungsvertrag vorbereitet und dem Rat zum Beschluss vorgelegt, der die gegenseitigen Verpflichtungen in Bezug auf die Erschließung und die Kompensation regelt.

- **Wieso besteht eine Notwendigkeit, dass die Kirchengemeinde das Grundstück zwecks einer Bebauung verkauft.**

Die Frage ist nicht bebauungsplanrelevant.

Die im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (nach § 4 BauGB) und im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB) eingegangenen Stellungnahmen der **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange** werden zusammen behandelt:

Zu 1:

**Hagener Straßenbahn AG, Am Pfannenofen 25, 58097 Hagen,
Schreiben vom 26.06.2006.**

Hinweis auf die Situation im Wohnquartier Krähnocken, enge Straßenräume etc.. Verbesserung der Anordnung des ruhenden Verkehrs erforderlich. Hagener Straßenbahn hält Angebot grundsätzlich für ausreichend.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit dem neuen Wohngebiet wird der Kreis der potentiellen ÖPNV-Nutzer nur unwesentlich vergrößert. Zusätzlicher Ruhender Verkehr soll im Plangebiet verbleiben, eine Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen erfolgt nach Festlegung der Grundstückszufahrten im Straßenraum.

Der Hinweis an die zuständigen Fachämter hinsichtlich des übrigen ruhenden Verkehrs ist erfolgt. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Zu 2:

**mark E, Körnerstraße 40, 58095 Hagen,
Schreiben vom 28.06.2006**

Anregung zur Beachtung der erforderlichen Abstimmung zwischen
Versorgungsträger und Investor/Bauherren.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Schreiben der mark E ist an den Eigentümer, den Projektentwickler und die
zuständigen bauausführenden Fachämter weitergeleitet worden.

Ein Beschluss über den Inhalt der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Zu 3:

**T-Com, Lütkenheider Straße 6, 58099 Hagen,
Schreiben vom 26.06.2006 und Schreiben vom 12.03.2008**

Keine Bedenken. Hinweise auf die Berücksichtigung vorhandener Leitungstrassen bei der Ausbauplanung.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Schreiben der Deutschen Telecom ist an den Eigentümer, den Projektentwickler und die zuständigen planenden und bauausführenden Fachämter mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet worden.

Ein Beschluss über den Inhalt der Stellungnahmen ist nicht erforderlich,

Zu 4:

**Regionalverband Ruhr (RVR), Kronprinzenstraße 35, 45128 Essen,
Schreiben vom 10.03.2008**

Keine Bedenken. Bitte zur Mitteilung der Bekanntmachung.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens werden die Daten der ortsüblichen Bekanntmachung der genehmigten Bauleitpläne dem Regionalverband Ruhr zugeleitet.

Ein Beschluss über den Inhalt der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Zu 5:

**Amt für öffentliche Sicherheit, Verkehr und Personenstandswesen,
Böhmerstraße 1, 58095 Hagen,
Schreiben vom 06.07.2006 und 20.02.2008**

Hinweis auf gemeldetes Bombenabwurfgebiet. Erfordernis des Einsatzes des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

Stellungnahme der Verwaltung

Auf Anraten des Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Arnsberg (KBD) wurden die ehemalige FLAK- Stellung auf dem Sportplatz untersucht und vorhandene Kampfmittel und Munitionsteile geräumt.

Der Anregung wurde gefolgt.

Ein Beschluss über die Inhalte der Stellungnahme ist nicht erforderlich

Zu 6.

**Untere Landschaftsschutzbehörde (ULB), Rathausstraße 11, 58095 Hagen,
Schreiben vom 28.03.2008**

Keine grundsätzlichen Bedenken.

Redaktionelle Korrektur im landschaftspflegerischem Fachbeitrag.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Korrekturen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag sind erfolgt.

Ein Beschluss über die Inhalte der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Zu 7:

**Untere Bodenschutzbehörde , Rathausstraße 11, 58095 Hagen,
Schreiben vom 30.06.2006 und 26.03.2008**

Die untere Bodenschutzbehörde wünscht Ergänzungen hinsichtlich des Umgangs mit dem Schutzgut Boden.

Stellungnahme der Verwaltung

Den Inhalten der Stellungnahmen wird ausgenommen der Empfehlung auf Verzicht der Unterkellerung (hier nur teilweise) gefolgt.

Ein Beschluss über die Stellungnahmen ist nicht erforderlich.

Zu 8:

**Untere Wasserschutzbehörde, Rathausstraße 11, 58095 Hagen,
Schreiben vom 30.06.2006 und 26.03.2008.**

Die Untere Wasserbehörde fordert umfassenden Umgang mit dem Schutzgut Wasser, u.a. auch den Umgang mit dem sogenannten Oberliegerwasser.

Stellungnahme der Verwaltung

Gemeinsam mit der Stadtentwässerung Hagen sind umfassende Planungen zum Umgang mit dem Oberflächenwasser und der generellen Entwässerung des Plangebietes erfolgt. Die Ergebnisse hierzu sind nachfolgend dargestellt und in die Begründung zum Bebauungsplan und in den Umweltbericht übernommen worden.

Gemäß § 51a LWG ist das Niederschlagswasser örtlich zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Das Bodengutachten für ein in direkter Nachbarschaft liegendes Bauvorhaben führte zu dem Ergebnis, dass auf Grund des inhomogenen Untergrunds in Verbindung mit ungünstigen k_f -Werten eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht durchgeführt werden sollte. Die Ergebnisse können wegen der räumlichen Nähe übernommen werden. Die alternative Ableitung von Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal in ein Gewässer scheidet ebenfalls aus, da ein solches nicht in der Nähe des Baugebiets liegt. Somit bleibt zur Entwässerung „nur“ das ohnehin vorhandene Mischsystem. Die Vorflut ist ausreichend dimensioniert, um die Schmutz- und Niederschlagswassermengen beim Bemessungsregen ohne weitergehende Maßnahmen aufzunehmen.

Insbesondere in hängigen Lagen, wie sie in Hagen vorherrschen, kann es zu Abflüssen aus sogenannten Außengebieten kommen. Hier ist im Rahmen der Bauleitplanung für den Schutz der betroffenen Anlieger zu sorgen (s.a. sog. Weinbergurteil). Diese Aufgabe ist grundsätzlich erst einmal unabhängig von der öffentlichen Kanalisation sicherzustellen. Der Schutz kann durch Ableitung in naheliegende Gewässer oder entsprechende bauliche Ausbildung der geplanten Bebauung erfolgen. Erst wenn keine natürliche Vorflut vorhanden ist, ist zu prüfen, ob das öffentliche Kanalisationsnetz für den Außengebietsabfluss Kapazitätsreserven aufweist.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung wird regelmäßig sowohl ein Abflussanteil aus den Außengebieten als auch von den nicht befestigten Flächen innerhalb der Bebauung rein rechnerisch berücksichtigt. Aus der Abwasserbeseitigungspflicht heraus entsteht aber keine Verpflichtung zum Bau von Anlagen, die diese Abflüsse geregelt und sicher der Kanalisation zuführen.

Im Rahmen des hier behandelten Baugebietes besteht die hydraulische Möglichkeit zur Aufnahme von Niederschlagswasser aus dem oberhalb liegenden Außengebiet in die öffentliche Kanalisation. Im vorliegenden Fall soll die aus einer Mulde plus

Verwaltung bestehende Anlage vom Bauträger erstellt und anschließend in das Eigentum und damit die Unterhaltungslast der Eigentümer übergeben werden. Hier ist insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass der Muldenquerschnitt auf Dauer ausreichend leistungsfähig bleibt und die Verwaltung nicht niedergetrampelt wird.

Bau und Betrieb dieser Anlage sind im Erschließungsvertrag zu regeln. Die grundbuchliche Sicherung/ bzw. Eintragung einer Baulast ist mit Einreichung der Bauanträge nachzuweisen.

Für das Niederschlagswasser, das auf den Freiflächen zwischen der geplanten und vorhandenen Bebauung anfällt, besteht grundsätzlich erst einmal keine Verpflichtung zur Übernahme in das Kanalisationsnetz. Zur Minimierung des Abwassers wird hier dennoch die Regelung getroffen, dass an der Pflanzgebotsgrenze (Böschungsoberkante) zu der nördlichen Bebauung eine Verwaltung zu erstellen ist und darüber hinaus die Entwässerung der Terrassen der Privatgrundstücke an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Diese Regelung wird im Erschließungsvertrag aufgenommen.

Neben den oberirdischen anfallenden Wasserströmen gibt es noch das Grundwasser, das bei mangelhafter Planung und Ausführung durch den Architekten bzw. die Baufirma zu nicht unerheblichen Bauschäden führen kann. Hier gilt aber grundsätzlich, dass sich jeder Bauherr selbst durch geeignete Bauvorsorge gegen Grundwasser schützen muss, ohne das Grundwasser aufzufangen und der Kanalisation zuzuführen, was gemäß Entwässerungssatzung grundsätzlich verboten ist (siehe textl. Festsetzung Nr.5, bzw. textliche Hinweise).

Die Stadtentwässerung Hagen SEH ist abwasserbeseitigungspflichtig und damit für die Ableitung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser, dass auf befestigten Flächen anfällt, zuständig. Diese Abwasserströme werden von der SEH im Rahmen von Baugebieten regelmäßig aufgenommen. Der Nachweis erfolgt über vorhandene Entwässerungsentwürfe oder eigens hierfür aufgestellte Berechnungen. Sollte das öffentliche Kanalnetz im Einzelfall nicht in der Lage sein, die Abwasserströme neuer Baugebiete aufzunehmen, werden die technisch notwendigen Lösungen gefordert, um die entwässerungstechnische Erschließung sicherzustellen. Seit Jahren werden in den Entwässerungsentwürfen auch die sogenannten nicht bebauten Außengebietsflächen hydraulisch berücksichtigt, auch wenn seitens der SEH keine Verpflichtung besteht, dieses aufzunehmen, bzw. Anlagen zu unterhalten, die einen Einlauf in die öffentliche Kanalisation ermöglichen. Im vorliegenden Fall wurde der Abfanggraben zum Schutz der Anlieger auf Anraten der SEH geplant, nachdem geprüft wurde, ob die Kanalisation für den vorgegebenen Belastungsfall ausreichend bemessen ist.

Mit Schreiben eines Bürgers vom 13.08.2007 hat die SEH erstmals erfahren, dass der Sportplatz eine Drainage hat, die vermutlich an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist, weil sonst keine Vorflut besteht, die das Drainagewasser ableiten könnte. Gemäß Entwässerungssatzung darf aber kein Grundwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, weil hierdurch die Reinigungsleistung des öffentlichen Entwässerungsnetzes inkl. Kläranlage herabgesetzt wird. Im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchung und Bilanzierung der Grundwasserneubildung wurde die Entwässerung des Sportplatzes untersucht. Hierbei wurde eine eingebrochene Leitung gefunden. Es könnte sich hierbei um die angesprochene

Drainage handeln. Auf Grund des Zustandes hat sie aber keinerlei Funktion damit auch keine Auswirkung auf die Bebauung. Diese Leitung bleibt unverändert.

Unabhängig von der Verschlechterung der Reinigungsleistung auf der Kläranlage ist auch noch § 33a WHG zu berücksichtigen. Hier sind die Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser definiert. Demnach ist das Grundwasser so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung des mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird. Eine Ableitung über eine Drainage stellt eindeutig eine mengenmäßige Verschlechterung dar. Hier greifen die Ausnahmeregelungen des § 33a Abs. 4 WHG nicht, weil sich jeder Eigentümer mit vertretbarem Aufwand selbst gegen Grundwasser schützen kann, ohne dieses abzuleiten. Die dafür erforderliche Bauweise ist in vielen Gebieten Deutschlands Standard und stellt damit keine übermäßige Beanspruchung des Bauherrn dar. Zusätzlich sagt die Rechtsprechung aus, dass Baugrundrisiko eindeutig ein Bauherrenrisiko darstellt.

Die SEH führt alle satzungsgemäßen abzuführenden Abwasserströme und darüber hinaus noch das Niederschlagswasser aus den Außengebieten ab, so dass keine Rückhaltung benötigt wird. Die Anlieger an der Sunderlohstraße haben ihre Häuser vor Erstellung der Sportplatzentwässerung gebaut. Zumindest ihr Architekt hätte erkennen müssen, dass ein Hang hinter dem Haus konstruktive Vorkehrungen benötigt. Wenn diese vom Bauherrn nicht getroffen wurden, können die Grundstückseigentümer nicht im Nachhinein fordern, dass andere ihr Unterlassen bereinigen müssen.

Die von der Stadtentwässerung Hagen (SEH) vorgeschlagene Entwässerungskonzeption ist trotz der von der unteren Wasserbehörde der Stadt Hagen (UWB) geäußerten Bedenken als ausreichend und geeignet anzusehen. Sie entspricht insbesondere den Anforderungen, die von der höchstrichterlichen Rechtssprechung an die Entwässerungsplanung für ein neues Baugebiet gestellt werden (u.a. OVG Münster, Urteil v. 24.11.2008, 7D 52/07. NE). Weitere als die von der SEH vorgeschlagenen Maßnahmen bezüglich des Entwässerungssystems (z.B. Einbeziehung der Drainage) werden nicht für notwendig erachtet.

Den Anregungen und Forderungen der Unteren Wasserbehörde ist ausreichend Rechnung getragen worden. Ansonsten sind die Bedenken zurückzuweisen.

Siedlergemeinschaft Sunderloh

Schreiben vom 02.02.2008 an den Oberbürgermeister der Stadt Hagen und an alle Fraktionsmitglieder (mit Unterschriftenliste)

Die Siedlergemeinschaft Sunderlohstraße stellt mit ihrem Schreiben generell die politischen Entscheidungen zu dem Projekt Wohnbebauung Krähnocken infrage. Die Verwaltung geht in ihren Stellungnahmen hier nur auf die sachlichen Bezüge zum Bebauungsplan ein.

Zur Vereinfachung der Darstellung der inhaltlichen Zusammenhänge ist die Stellungnahme in Themenkreise aufgelöst und durchnummeriert worden.

Verkehrsproblematik

1. Es wird befürchtet, dass mit dem neuen Baugebiet zusätzliche verkehrliche Probleme für die fußläufigen Beziehungen zur Schule und zum Kindergarten entstehen.
6. Wie wird während der Bauphase mit dem zusätzlichen Baustellenverkehr umgegangen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.:

Der gesamte Krähnocken ist als Tempo-30-Zone ausgeschildert. Das Verkehrssystem selbst ist historisch sehr unterschiedlich und leider nicht seiner jeweiligen Belastungsstärke entsprechend gestuft ausgebaut worden. So ist z.B. die untergeordnete Straße „Am Weitblick“ großzügiger ausgebaut als die zuführende Krähnockenstraße.

Die Krähnockenstraße selbst weist unterschiedliche Ausbauquerschnitte auf. Talwärts der Einmündung der Sunderlohstraße ist sie schmal, kurvig, sehr steil und mit einem „Notgehweg“ ausgestattet. Bergauf von der Einmündung der Sunderlohstraße bis zur Einmündung der Straße Am Weitblick weist sie keinen Gehweg auf, die Straßenoberfläche scheint aber in der Vergangenheit neu hergestellt worden zu sein.

Da die Krähnockenstraße auch Schulweg ist, wären hier entsprechende Schutzmaßnahmen sehr wünschenswert, zumindest in Form eines abmarkierten Fußwegstreifens.

Die Neubebauung wird aus ca. 14 Wohneinheiten bestehen. Geht man von 1,5 Pkw je Wohneinheit aus, ergibt dies für das Neubaugebiet einen Zuwachs von 21 Pkw. Diese werden in der morgendlichen Spitzenstunde zu einer zusätzlichen Belastung von 7 Pkw/h führen. Diese 7 Pkw werden die heutige Verkehrssituation sicherlich nicht spürbar verschlechtern.

Die Befürchtungen gegen die zusätzlichen verkehrlichen Belastungen werden zurückgewiesen.

Die Fachverwaltung wird die notwendige Abmarkierung des Fußwegestreifens weiter verfolgen. Hier ist bis zum Beginn der Baumaße eine Entscheidung zu treffen.

Zu 6.:

Die Siedlergemeinschaft führt die vermehrten LKW- Fahrten während der Bautätigkeit an. Diese werden die Verkehrssituation sicherlich in einigen Bauphasen deutlich belasten. Hier muss über ein Baustellenmanagement gesichert werden, dass die Probleme so klein wie möglich gehalten werden. Insbesondere ist wäre der Bauzeit der ruhende Verkehr explizit zu regeln, um zu gewährleisten, dass für die schwächeren Verkehrsteilnehmer ausreichend Wegefläche verbleibt.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Kosten für Bewohner

2. Anwohner befürchten Kostenbeteiligung für ggf. erforderliche Sanierung der vorhandenen Erschließung

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 2.:

Weder ergänzende Kanalbauarbeiten in der Krähnockenstraße noch grundsätzliche Straßenerneuerungsmaßnahmen sind erforderlich. Auf die alteingesessenen Bürger werden keine zusätzlichen Kosten zukommen. Die erforderliche Anpassung der Erschließungsflächen des neuen Baugebietes an den vorhandenen Ausbau der Krähnockenstraße geht zu Lasten des Investors. Entsprechende Vereinbarungen dazu sind im Erschließungsvertrag zu regeln.

Die Frage ist nicht bebauungsplanrelevant. Ein Beschluss hierzu ist nicht erforderlich.

Wasserproblematik

3. Anwohner sehen Probleme mit Hangwasser

Stellungnahme der Verwaltung

zu 3.:

Die Stadtentwässerung Hagen SEH ist abwasserbeseitigungspflichtig und damit für die Ableitung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser, dass auf befestigten

Flächen anfällt, zuständig. Diese Abwasserströme werden von der SEH im Rahmen von Baugebieten regelmäßig aufgenommen. Der Nachweis erfolgt über vorhandene Entwässerungsentwürfe oder eigens hierfür aufgestellte Berechnungen. Sollte das öffentliche Kanalnetz im Einzelfall nicht in der Lage sein, die Abwasserströme neuer Baugebiete aufzunehmen, werden die technisch notwendigen Lösungen gefordert, um die entwässerungstechnische Erschließung sicherzustellen. Seit Jahren werden in den Entwässerungsentwürfen auch die sogenannten nicht bebauten Außengebietsflächen hydraulisch berücksichtigt, auch wenn seitens der SEH keine Verpflichtung besteht, dieses aufzunehmen, bzw. Anlagen zu unterhalten, die einen Einlauf in die öffentliche Kanalisation ermöglichen. Im vorliegenden Fall wurde der Abfanggraben (Mulde + Verwallung) zum Schutz der Anlieger auf Anraten der SEH geplant, nachdem geprüft wurde, ob die Kanalisation für den vorgegebenen Belastungsfall ausreichend bemessen ist. Für das Niederschlagswasser, das auf den Freiflächen zwischen der geplanten und vorhandenen Bebauung anfällt, besteht grundsätzlich erst einmal keine Verpflichtung zur Übernahme in das Kanalisationsnetz. Zur Minimierung des Abwassers wird hier dennoch die Regelung getroffen, dass an der Pflanzgebotsgrenze (Böschungsoberkante) zu der nördlichen Bebauung eine Verwallung zu erstellen ist und darüber hinaus die Entwässerung der Terrassen der Privatgrundstücke an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Diese Regelung wird im Erschließungsvertrag aufgenommen.

Mit Schreiben eines Bürgers vom 13.08.2007 hat die SEH erstmals erfahren, dass der Sportplatz eine Drainage hat, die vermutlich an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist, weil sonst keine Vorflut besteht, die das Drainagewasser ableiten könnte. Gemäß Entwässerungssatzung darf aber kein Grundwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, weil hierdurch die Reinigungsleistung des öffentlichen Entwässerungsnetzes incl. Kläranlage heruntergesetzt wird. Im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchung und Bilanzierung der Grundwasserneubildung wurde die Entwässerung des Sportplatzes untersucht. Hierbei wurde eine eingebrochene Leitung gefunden. Es könnte sich hierbei um die angesprochene Drainage handeln. Auf Grund des Zustandes hat sie aber keinerlei Funktion damit auch keine Auswirkung auf die Bebauung. Diese Leitung bleibt unverändert.

Unabhängig von der Verschlechterung der Reinigungsleistung auf der Kläranlage ist auch noch § 33a WHG zu berücksichtigen. Hier sind die Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser definiert. Demnach ist das Grundwasser so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung des mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird. Eine Ableitung über eine Drainage stellt eindeutig eine mengenmäßige Verschlechterung dar. Hier greifen die Ausnahmeregelungen des § 33a Abs. 4 WHG nicht, weil sich jeder Eigentümer mit vertretbarem Aufwand selbst gegen Grundwasser schützen kann, ohne dieses abzuleiten. Die dafür erforderliche Bauweise ist in vielen Gebieten Deutschlands Standard und stellt damit keine übermäßige Beanspruchung des Bauherrn dar. Zusätzlich sagt die Rechtsprechung aus, dass Baugrundrisiko eindeutig ein Bauherrenrisiko darstellt.

Am 01.07.2008 hat eine Besprechung stattgefunden in der die Bürger mit der SEH gemeinsam die Befürchtungen der Bürger diskutiert haben.

Nachfolgend wird aus dem Besprechungsprotokoll zum Thema Entwässerung zitiert:

„... Seitens der Anlieger wird befürchtet, dass sich nach erfolgter Bebauung sowohl der oberirdische Niederschlagsabfluss als auch der unterirdische Grundwasserabfluss negativ auf die vorhandene Bebauung auswirken wird.

H. Sommer erläutert an Hand einer Grafik die Zuständigkeiten der SEH zur Ableitung von Abwasser. Alle Wasserströme, die nicht Abwasser sind, müssen von der SEH nicht abgeleitet werden. Hierzu zählen insbesondere das Niederschlagswasser von sogenannten Außengebieten und das Grundwasser.

Obwohl die SEH nicht für die Ableitung des Niederschlagswassers von Außengebieten zuständig ist, muss die Stadt im Rahmen des Bebauungsplans sicherstellen, dass Niederschlagswasser aus Außengebieten nicht störend oder Schaden auslösend in ein Baugebiet fließt (sog. Weinbergurteil). Im Rahmen neuerer Bebauungspläne ist es in Hagen daher Usus, das Niederschlagswasser aus Außengebieten – wenn möglich – einem Gewässer zuzuführen. Da hier aber kein Gewässer in wirtschaftlich erreichbarer Entfernung liegt, wurde geprüft, ob das Niederschlagswasser aus dem Außengebiet von der Kanalisation aufgenommen werden kann. Nach positiver Prüfung wurde folgende Lösung gefunden:

Oberhalb der geplanten Bebauung wird ein privater Graben plus dahinter liegender Verwallung erstellt, der das Niederschlagswasser auffängt und der öffentlichen Kanalisation zuführt. Diese Schutz Einrichtung geht in das Eigentum der neuen Grundstückseigentümer über und muss von diesen unterhalten werden. Die Wirksamkeit ist selbstverständlich von der Qualität der Unterhaltung abhängig. Hier muss aber vorausgesetzt werden, dass es im ureigentlichen Interesse der neuen Grundstückseigentümer sein muss, ihr Grundstück vor den potentiellen Gefahren durch ein Starkregenereignis zu schützen.

Im Ist-Zustand dient der vorhandene Sportplatz quasi als Puffer für das oberirdisch abfließende Wasser. Zukünftig wird die Aufgabe von dem Graben und unterhalb liegend zusätzlich von der Kanalisation erfüllt, so dass bezüglich des oberirdisch abfließenden Niederschlagswassers eine Verbesserung eintritt, wobei zu berücksichtigen ist, dass gemäß technischer Vorschriften und der derzeitigen Rechtsprechung die Entwässerungsanlagen nur bis zu einer begrenzten Jährlichkeit auszulegen sind.

Die Zusammenhänge beim Grundwasserabfluss wurden ebenfalls mittels einer Grafik erläutert. Grundwasser darf grundsätzlich nicht im Schmutz- und Mischwasserkanal abgeführt werden, weil es dort als sogenanntes Fremdwasser die Abwasserableitung erschwert, verteuert und auf der Kläranlage die Reinigungsleistung zusätzlich herabsetzt.“

Im Rahmen weiterer Untersuchungen wurde eine eingebrochene Leitung gefunden, bei der es sich evtl. um die angesprochene Drainage handeln könnte. Auf Grund ihres Zustandes übt sie derzeit keine Funktion mehr aus. Die Leitung verbleibt im Boden, darf aber in ihrem Zustand nicht verändert werden. Damit ist dem Verschlechterungsgebot genüge getan.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

**Böschungen im Bereich Krähnockenstraße und zu den Anliegern
Sunderlohstraße**

4. Wie wird das neue Baugebiet zur Krähnockenstraße hin begrenzt?

Stellungnahme der Verwaltung

zu 4.:

Im Rahmen der Konkretisierung der Bauausführung ist bauordnungsrechtlich darzulegen, wie mit dem Höhenunterschied des Baugebietes zur Krähnockenstraße hin umgegangen wird. Sollte aus Platzgründen keine durchgehende Böschung mit entsprechendem Neigungswinkel möglich sein, könnte in Teilbereichen auch eine Stützmauer in geringer Höhe erforderlich werden.

Die Frage ist nicht bebauungsplanrelevant. Ein Beschluss hierzu ist nicht erforderlich.

5. Wie wird die Abgrenzung zu den unterliegenden Grundstücken an der Sunderlohstraße ausgebildet?

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 5.:

Sofern mit der Bildung der Baugrundstücke Veränderungen des bestehenden Geländeprofiles einhergehen, sind diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzustellen. Dazu gehört auch der Nachweis der Standsicherheit von Böschungen etc. zu den Nachbargrundstücken.

Die Frage ist nicht bebauungsplanrelevant. Ein Beschluss hierzu ist nicht erforderlich.

Siedlergemeinschaft Sunderloh
Schreiben vom 17.03.2008 (mit Unterschriftenliste)

Dieser Stellungnahme ist das Schreiben der Siedlergemeinschaft an die politischen Fraktionen vom 02.02.2008 zusätzlich beigefügt, das als Schreiben gleichen Inhalts an die Verwaltung hier in dieser Vorlage vorab bereits beantwortet ist.

Die Siedlergemeinschaft Sunderlohstraße stellt auch in ihrem Schreiben v. 17.03.2008 generell das Projekt Wohnbebauung Krähnocken in Frage. Die Verwaltung geht in ihren Stellungnahmen auch hier nur auf die sachlichen Bezüge zum Bebauungsplan ein.

Zur Vereinfachung der Darstellung der inhaltlichen Zusammenhänge ist die Stellungnahme vom 17.03.2008 in Themenkreise aufgelöst und durchnummeriert worden.

1. Anwohner fordern grundsätzlich den Erhalt des Elmar-Sportplatzes

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1. Die Stadt Hagen hat den Elmar-Sportplatz zu Beginn der 70er-Jahre von der katholischen Kirchengemeinde Herz- Jesu für Turn- und Sportzwecke für die Schulen im Stadtteil Oberhagen angemietet. Dieser Pachtvertrag wurde seitens der Kirchengemeinde bereits zum 31.03.2003 gekündigt. Nutzungsgerechte Sportanlagen wurden im Umfeld der Schulen angelegt. Im Wege der Verhandlungen konnte seinerzeit nur erreicht werden, dass die Fläche der Stadt zunächst weiter auf jederzeitigen Widerruf zur Verfügung steht. Am 12.05.2005 hat die katholische Kirchengemeinde Herz Jesu den Antrag gestellt, ihr Grundstück des ehemaligen „Elmar Sportplatzes“ an der Krähnockenstraße künftig in Wohnbaufläche umzuwidmen und dazu die Verfahren zur Änderung des Planungsrechts einzuleiten. Im Vorfeld der Einleitung der erforderlichen Verfahren wurde die „Entbehrlichkeit“ des Platzes mit der Fachverwaltung abgestimmt. Es handelt sich hier um ein privates Grundstück der Kirchengemeinde Herz-Jesu Eilpe, auf das die Stadt nach Ablauf der ehemals vereinbarten Nutzung für den Schulsport keinen Zugriff mehr hat. Dies betrifft auch die in der Folgezeit geduldete Spielnutzung, die seitens der Gemeinde ausdrücklich nur bis zum Zeitpunkt der nunmehr beantragten Wohnnutzung gestattet wurde.

Ein Erwerb des Grundstücks zum Erhalt der Freizeitfläche ist in der Vergangenheit von interessierten Bürgern wiederholt angesprochen und mit der Fachverwaltung diskutiert worden. Ein Erwerb ist aber aufgrund der finanziellen Situation der Stadt Hagen nicht möglich. Ein Grundstückstausch scheitert daran, dass kein geeignetes städtisches Ersatzgrundstück zur Verfügung steht.

Mit dem Hinweis auf mögliche Konflikte zwischen einem Bolzplatz und benachbarter Wohnbebauung ist keinesfalls gemeint, dass Kinder selbst Konfliktpotentiale sind. Gemeint ist hier ausschließlich, dass die Nutzung eines Bolzplatzes auch Lärm mit

sich bringt, der nicht immer von allen Anwohner toleriert wird. In einigen Fällen sah sich die Verwaltung bereits gezwungen, die Nutzung temporär oder auch generell zu untersagen.

Die Forderungen werden zurückgewiesen.

2. Bolzplatz Elbershallen

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 2. Nicht erst durch die massiven Bürgerproteste gegen den Bebauungsplan ist der geplante Bolzplatz (Standort Elbershallen) ins Gespräch gebracht worden. Vielmehr war und ist die Errichtung eines Bolzplatzes bereits Bestandteil des Konzepts „Stadtumbau West“. Der geplante Bolzplatz an den Elbershallen ist nicht als Ersatz für den Elmar-Sportplatz vorgesehen. Das der Hinweis zur Neuplanung eines Bolzplatzes an den Elbershallen in der Vorlage aufgenommen wurde, diente lediglich der Klarstellung, dass entgegen der Äußerungen der Bürger, die Stadt sehr wohl den Bedürfnissen der Kinder und Jugendlichen entgegenkommt und diese in ihren Planungen im Stadtgebiet berücksichtigt.

Der Bolzplatz an den Elbershallen wurde im beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept als geeignet eingestuft, da er quartiersnah die Bedarfe für ältere Kinder und Jugendliche im Stadtteil Oberhagen gebündelt abdeckt. Diese Funktion kann ein Bolzplatz am Krähnocken nicht erfüllen und kann deshalb mit Stadtumbau-West-Mitteln nicht finanziert werden.

Lärmtechnische Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Elbershallen haben die Machbarkeit an diesem Standort bestätigt. Das Gründefizit in diesem Bereich soll gerade mit der Spielflächennutzung als Puffer zwischen dem Freizeitschwerpunkt Elbershallen und der zurückgenommenen Wohnbebauung ausgeglichen werden.

Die Frage bezieht sich nicht auf den Bebauungsplan. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

3. Forderung: Spielplatz für ältere Kinder und Jugendliche

Stellungnahme der Verwaltung

zu 3. Die Verwaltung hat die grundsätzliche Frage nach einem zusätzlichen Spielplatz, zu der es eine Aufforderung aus der BV-Eilpe/Dahl gab, in Zusammenarbeit mit allen betroffenen Fachämtern bearbeitet. Gemeinsam wurde festgestellt, dass die geplante Bebauung vom Umfang her nicht der Auslöser für einen neuen Spielplatz sein kann und damit auch keine entsprechenden Flächen vom Grundstückseigentümer eingefordert werden können.

An der Krähnockenstraße, auf dem, dem geplanten Baugebiet gegenüberliegenden Grundstück besteht bereits ein öffentlicher Spielplatz für Kinder bis ca. 12 Jahre, der zudem vor wenigen Jahren in seiner Substanz erneuert wurde. Ein zusätzlicher Spielplatz würde nur dann Sinn machen, wenn auf einer vergleichsweise größeren Fläche (min. 1.500 m²) tatsächlich ein Angebot für „ältere“ Kinder gemacht werden könnte. Dieses Angebot aber lässt sich nach Rücksprachen mit den zuständigen Fachämtern und dem Investor im Plangebiet nicht darstellen. Ein adäquates „Ersatzgrundstück“ steht nicht zur Verfügung.

Freiraum für größere Kinder, mit oder ohne Beaufsichtigung der Eltern etc., bietet sich aber in unmittelbarer Nachbarschaft im Landschaftsraum des Krähnockens.

Die Forderung ist zurückzuweisen.

4. Frage nach dem Investor

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 4. Die Frage ist nicht bebauungsplanrelevant. Ein Beschluss ist hierzu nicht erforderlich.

5. Frage nach der Standsicherheit der vorhandenen Mauer an der nördlichen Plangrenze

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 5. Sofern mit der Bildung der Baugrundstücke Veränderungen des bestehenden Geländeprofiles einhergehen, sind diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzustellen. Dazu gehört generell der Nachweis der Standsicherheit der Gebäude und der Mauern und Böschungen etc., auch während der Bauzeit, zu den angrenzenden Nachbargrundstücken. Veränderungen der vorhandenen Bepflanzung, aus der sich ggf. negative Auswirkungen auf den Halt der Böschungen ergeben könnten, sind grundsätzlich auch im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Die Frage ist nicht bebauungsplanrelevant. Ein Beschluss hierzu ist nicht erforderlich.

6. Frage nach dem Umgang mit Bäumen an der Böschung

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 6. Die im Baugebiet vorhandenen stockenden Großgehölze (es handelt sich hierbei insbesondere um größere Fichten in der Böschung) sollen aus der Sicht der

Unteren Landschaftsbehörde (ULB), so auch im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) vorgesehen, vor Baubeginn größtenteils entfernt werden. Der LBP schreibt dazu im Kapitel 4.5.1. Gehölzpflegemaßnahmen innerhalb des Plangebietes:

... „Der gemischte Gehölzbestand (Typ 9.3) ist vor Durchführung der Bauarbeiten zu durchforsten“...“ Überjährlige Weichhölzer, wie z.B. Pappeln und Gefahrenbäume sind aus Verkehrssicherungsgründen ebenfalls zu entfernen.“

Die Forderung ist bereits mit der Empfehlung des Gutachters und der Festsetzung im Bebauungsplan entsprochen. Der Anregung ist gefolgt.

7. Probleme mit dem Wasser – Anwohner fordern Kontakt zum Fachamt

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 7.

Am 1.07.2008 hat die Besprechung stattgefunden, in der die Bürger mit der SEH gemeinsam ihre Befürchtungen diskutiert haben.

Die Erläuterungen wurden den Unterliegern im Rahmen eines Besprechungsprotokolls überreicht.

Ansonsten wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu den Schreiben der Siedlergemeinschaft Sunderloh mit Schreiben 02.02.2008 an den Oberbürgermeister der Stadt Hagen und an alle Fraktionsmitglieder verwiesen.

Der Forderung zur Rücksprache mit dem Fachamt wurde entsprochen.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

8. Frage nach Kampfmittel aus dem Krieg bzw. Altlasten durch Abfallentsorgung

Stellungnahme der Verwaltung

zu 8. Nach der Auswertung vorhandener Luftbilder durch den Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Arnsberg (KBD) wurde die ehemalige FLAK-Stellung auf dem Sportplatz untersucht und noch vorhandene Kampfmittel und Munitionsteile geräumt.

In Bezug auf die Frage nach den Altlasten kann gesagt werden, dass das Gelände des Sportplatzes nicht im Altlastenverdachtskataster der Stadt Hagen verzeichnet war und ist. Aufgrund der konkreten Verdachtsanzeige von Anwohner wurde aber unter Begleitung der zuständigen Fachbehörde eine ergänzende gutachterliche Untersuchung veranlasst, die im Ergebnis keinerlei auffällige Ablagerungen und Aufschüttungen aufgezeigt haben.

Im Bebauungsplan erfolgt zusätzlich der Hinweis, dass, sofern bei Eingriffen in den Boden Altlasten und /oder sonstige Verunreinigungen erkennbar sind, sofort die Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt werden muss.

Der Anregung auf vertiefende Untersuchungen wurde entsprochen. Die Bedenken sind zurückzuweisen.

Weitergehende Nachweise in Bezug auf die Tragfähigkeit des Baugrunds sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Ein Beschluss zur Frage der Tragfähigkeit ist nicht erforderlich.

Die Festsetzung des Ausschlusses der Unterkellerung im südlichen Teilbereich der geplanten Bebauung geschieht ausschließlich vor dem Hintergrund der damit erreichbaren positiven Wirkung auf das Schichtenwasser, dessen Ströme bei dieser Festsetzung in dem nur mäßig bzw. nicht angefüllten Bereich nicht unterbrochen werden.

Die Stellungnahme der Siedlergemeinschaft hat nach Ansicht der Verwaltung nur feststellenden Charakter. Ein Beschluss hierzu ist nicht erforderlich.

9. Gegen die geplante 2-geschossige Bebauung

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 9. Mit der Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise folgt die Planung dem Ziel, hier für den künftigen Bauherrn eine aufgelockerte aber mit ausreichend Geschossfläche versehene Bebaubarkeit anzubieten. Durch das im Prinzip ebene Gelände besteht gegenüber der angrenzenden Bebauung nicht die Gefahr der zusätzlichen Überhöhung durch herausragende Kellergeschosse.

Eine Störung für die Anlieger durch diese zweigeschossige Bauweise ist eher als sehr gering einzuschätzen. Zwischen den Gebäuden an der Sunderlohstraße und den neu geplanten Bauflächen (Baugrenze) beträgt der Abstand ca. 60,00 m.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Zu 10. Erklärung des Abstandes zwischen Baugrenze und Pflanzgebot.

Stellungnahme der Verwaltung

10. Dies bedeutet, dass zwischen den Pflanzgebotsflächen, die entlang der Grundstücksgrenze der Grundstücke an Sunderlohstraße verlaufen und eine Tiefe von 5,0

m bis 6,0 m aufweisen, und der festgesetzten Baugrenze ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten werden muss, um die Pflanzgebotsflächen zu schützen.

Stellungnahme dient nur der Erläuterung. Es ist kein Beschluss erforderlich.

11. Frage nach der Erschließung

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 11. Die Erschließung, der Anschluss des neuen Baugebietes an die Krähnockenstraße, ist im Bebauungsplan eindeutig dargestellt. Sie wurden zwischen dem Planer und der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Die Frage zur „scheinbaren“ Machbarkeit ist nicht verständlich.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

12. Frage zur Baustellenorganisation

Stellungnahme der Verwaltung

zu 12. Die organisatorischen Abläufe der einzelnen Bauphasen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Der Schutz der zu erhaltenden und zu schützenden Freiflächen durch die Bauabläufe muss aber aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan mit der zuständigen Fachbehörde im Vorhinein abgestimmt werden.

Stellungnahme dient nur der Erläuterung. Es ist kein Beschluss erforderlich.

13. Kostenübernahme für möglichen Ausbau der Krähnockenstraße und Bau-schäden

Stellungnahme der Verwaltung

zu 13. Das neue Baugebiet wird, wie im Plan dargestellt, an die vorhandene Krähnockenstraße angebunden, d.h. an den vorhandenen Ausbau der Krähnockenstraße angepasst. Ein weitergehender Ausbau der Krähnockenstraße ist nicht geplant. Die Kosten für die Anpassung sowie auch für evtl. durch die Baumaßnahme verursachte Schäden trägt der Investor des neuen Baugebiets.

Die Fragen zu den Kosten sind nicht bebauungsplanrelevant. Ein Beschluss hierzu ist nicht erforderlich.

14. Bauzeit

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 14. Weder zum Zeitpunkt des Beginns noch zur Dauer der Bauzeit können derzeit konkrete Aussagen gemacht werden. Mit dieser Planung werden nur die Grundlagen für die mögliche Bebauung geschaffen. Erst im Anschluss an die Verbindlichkeit des Planungsrechts können die weiteren Schritte zum Ausbau der Erschließung und die weitestgehend individuelle Gebäudeplanung eingeleitet werden.

Die Fragen zur Bauzeit sind nicht bebauungsplanrelevant. Ein Beschluss hierzu ist nicht erforderlich.

15. Generelle Bedenken gegen Ausweisung neuer Bauflächen / Frage zum Schutzgut Mensch

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 15.: Trotz allgemein sinkender Einwohnerzahlen ergibt sich aufgrund der demographisch ablesbaren Veränderungen der Haushaltsstrukturen, weg vom Familienverbund im Mehrgenerationenhaushalt über den Wunsch nach Wohneigentum bis hin zur Selbständigkeit in Single-Haushalten, ein ständig wachsender Bedarf an wohnformgerechten Bauflächen. Dieser Bedarf lässt sich trotz aller Bemühungen nicht allein mit der wünschenswerten Revitalisierung des wachsenden Leerstandes in teilweise überalterter Bausubstanz decken. Hier muss mit langfristig angelegten Programmen die Qualität der vorhandenen Quartiere verbessert werden. Dies betrifft sowohl das städtebauliche und soziale Umfeld als auch die bedarfsgerechte Ausstattung des Wohnraums selbst. Um der aktuellen Nachfrage nach Wohneigentum gerecht zu werden und damit einer weiteren Abwanderung der Bevölkerung ins Umland entgegenzuwirken, müssen kurz- und mittelfristig neue nachfragegerechte Bauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung listet in § 2 auf, welche Auswirkungen in der Umweltverträglichkeitsprüfung zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten sind. Hier wird der Mensch einschließlich seiner Gesundheit an erster Stelle genannt. Weiter werden Tiere und Pflanzen, die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter genannt. Die von Planungen und Maßnahmen Betroffenen (s. obige Auflistung) werden im Gesetz als „Schutzgüter“ bezeichnet. Dies ist ein gängiger Begriff, der auch in den Umweltbericht einfließt. Da Auswirkungen auf die Lärmsituation, das Klima, die Luft, die Landschaft, die Erholung, Kulturgüter und Sachgüter in erster Linie bzw. grundsätzlich bezogen auf den Menschen betrachtet werden, wurden im Umweltbericht die Darlegungen mit der Überschrift „Schutzgut Mensch“ bezeichnet. Hierunter fällt auch die Betrachtung der Auswirkungen auf Sachgüter, die natürlich

immer im Besitz von Menschen sind. Die Menschen werden weder in der Umweltverträglichkeitsprüfung noch im Umweltbericht als Sachgut bezeichnet, sondern unter der Überschrift „Schutzgut Mensch“ werden u.a. auch die Auswirkungen auf Sachgüter betrachtet. Im Falle der geplanten Bebauung Krähnocken sind dies die bestehenden Häuser unterhalb des Sportplatzes.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

16. Klimatische Auswirkungen durch die Planung

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 16. In der Begründung wird unter Punkt Umweltbericht hierzu erläutert, dass aufgrund der geringen Größe des Baugebietes und des Erhaltes der bestehenden Grünstrukturen keine negativen Auswirkungen erwartet werden.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

**Stellungnahme einer Bürgerin,
Scheiben vom 17.03.2008**

Angesprochen wird ein Bunker/Hohlraum, der sich in der Böschung zur Krähnockenstraße befinden soll.

Stellungnahme der Verwaltung

Weder die Erkundungen des Ordnungsamtes der Stadt Hagen, Abt. Öffentliche Sicherheit, im Rahmen der Untersuchungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes noch die nachträglichen Bodenuntersuchungen haben auch nur ansatzweise die Aussage bestätigen können. Ggf. sind bei der Gründung der Gebäude besondere Maßnahmen zu treffen. Dies ist aber nicht bebauungsplanrelevant.

Ein Beschluss über die Bedenken ist nicht erforderlich.

**Stellungnahme einer Bürgerin,
Schreiben vom 16.03.2008**

Widerspruch gegen die geplante Ausweisung der Wohnbaufläche

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Interesse am Erhalt des Elmar-Sportplatzes ist aus der Sicht der Bürgerin durchaus verständlich. Zu beachten ist hier aber, dass die Stadt selbst keinen unmittelbaren Zugriff auf die Fläche hat, da diese sich im Eigentum der Kirchengemeinde befindet und es keine nutzungsbindenden Vereinbarungen gibt.

Die Stadt Hagen hat den Elmar-Sportplatz zu Beginn der 70er-Jahre von der katholischen Kirchengemeinde Herz- Jesu für Turn- und Sportzwecke für die Schulen im Stadtteil Oberhagen angemietet. Dieser Pachtvertrag wurde seitens der Kirchengemeinde bereits zum 31.03.2003 gekündigt nachdem von der Stadt bedarfsorientierte Schul-Sportanlagen im Umfeld der Schulen angelegt wurden. Im Wege der Verhandlungen konnte seinerzeit nur erreicht werden, dass die Fläche der Stadt und damit der Öffentlichkeit zunächst weiter auf jederzeitigen Widerruf zur Verfügung steht. Am 12.05.2005 hat die katholische Kirchengemeinde Herz Jesu den Antrag gestellt, ihr Grundstück des ehemaligen „Elmar Sportplatzes“ an der Krähnockenstraße künftig in Wohnbaufläche umzuwidmen und dazu die Verfahren zur Änderung des Planungsrechts einzuleiten.

Im Vorfeld der Planung wurde die „Entbehrlichkeit“ des Platzes mit der Fachverwaltung abgestimmt. Ergebnis ist, dass nach Ablauf der ehemals vereinbarten Nutzung für den Schulsport keinen Anspruch mehr auf die Fläche hat. Ein Erwerb des Grundstücks durch die Stadt zum Erhalt der Freizeitfläche ist in der Vergangenheit von interessierten Bürgern wiederholt worden. Der Erwerb war aber aufgrund der finanziellen Situation der Stadt Hagen nicht möglich. Ein Grundstückstausch scheiterte letztendlich daran, dass kein geeignetes städtisches Ersatzgrundstück zur Verfügung stand.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist eine Gesamtbetrachtung potentieller Wohnbauflächen erfolgt. Dabei sollen vorrangig die Flächen im Nahbereich des Angebotes vorhandener sozialer, wirtschaftlicher und verkehrlicher Infrastruktur zur Entwicklung dargestellt werden.

Zu diesen Flächen gehört auch das im Plangebiet mögliche Angebot. Die Fläche arrondiert die vorhandene Bebauung an der Krähnockenstraße. Die äußere Erschließung ist vorhanden. In der Nähe zum Eilper Zentrum mit den dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen kann eine attraktive Wohnlage geschaffen werden, die dem aktuellen Bedarf an individuellen Bauflächen entspricht.

Der Bolzplatz an den Elbershallen ist nicht als Ersatz für den Elmar-Sportplatz anzusehen. Er ist selbstständiger Bestandteil der städtebaulichen Maßnahme Stadt-Umbau-West und wurde mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept als geeignet eingestuft, da er quartiersnah die Bedarfe für ältere Kinder und Jugendliche im Stadtteil Oberhagen gebündelt abdeckt. Der Standort Elmar-Sportplatz kann diesen Anspruch für den Gesamtraum nicht erfüllen und wäre nicht förderfähig.

Die Bedenken gegen die Ausweisung der Wohnbaufläche werden zurückgewiesen.

**Stellungnahmen von Bürgern,
Schreiben vom 13.08.2007 / 13.01.2008**

Bedenken gegen die Bebauung des Elmar-Sportplatzes aufgrund möglicher Oberflächenwasserprobleme.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Gelände oberhalb der Bebauung im Bereich der Grundstücke an der Sunderlohstraße hat derzeit keine geregelte Oberflächenentwässerung. Unter entsprechenden klimatischen Randbedingungen kann es heute durchaus zu den geschilderten Wasseraustritten aus der Böschung kommen, weil das von dem in Richtung der Straße Am Waldwege steilen Hang schnell abfließende Niederschlagswasser auf dem relativ ebenen Sportplatz verzögert wird, dort versickern kann und die Sickerlinie talwärts aus der Böschung austritt. Dieser Abflussprozess ist unabhängig von dem Vorhandensein des Sportplatzes. Wenn man während und nach langen und/oder starken Regenfällen in den Hagener Hanglagen spazieren geht, wird man dieses Phänomen überall beobachten können.

Im Rahmen weiterer Untersuchungen wurde eine eingebrochene Leitung gefunden, bei der es sich evtl. um die angesprochene Drainage handeln könnte. Auf Grund ihres Zustandes übt sie keine Funktion aus. Die Leitung verbleibt im Boden, darf aber in ihrem Zustand nicht verändert werden. Damit ist dem Verschlechterungsgebot Genüge getan.

Mit der neuen Bebauung ergeben sich in Bezug auf das oberirdisch abfließende Niederschlagswasser grundsätzlich folgende Verbesserungen:

1. Das Niederschlagswasser, dass bisher auf dem Sportplatz anfiel und ungefasst in Richtung der unterliegenden Grundstücke geflossen ist, wird nun im Bereich der versiegelten Flächen abgefangen und der Kanalisation zugeführt, so dass es bei den für die öffentliche Kanalisation maßgeblichen Bemessungsereignissen nicht mehr in Richtung der Unterlieger abfließt
2. Es wird ein Hangabfanggraben erstellt, der das von dem oberhalb des Sportplatzes liegenden Hang abfließende Oberflächenwasser abfängt und der Kanalisation zuführt. Bei dieser Anlage handelt es sich um das Eigentum der neuen Bewohner des Baugebiets, die schon aus reinem Eigeninteresse an einer Wartung und Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der Anlage interessiert sein müssen
3. Für das Niederschlagswasser, das auf den Freiflächen zwischen der geplanten und vorhandenen Bebauung anfällt, besteht grundsätzlich einmal keine Verpflichtung zur Übernahme in das Kanalisationsnetz. Zur Minimierung des Abwassers wird hier dennoch die Regelung getroffen, dass an der Pflanzgebotsgrenze (Böschungsoberkante) zu der nördlichen Bebauung eine Verwaltung zu erstellen ist und darüber hinaus die Entwässerung der Terrassen der Privatgrundstücke an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Unabhängig hiervon ist das Grundwasser zu betrachten, das natürlich weiterhin im Untergrund abfließt und in Abhängigkeit von den topografischen und geologischen Randbedingungen an den entsprechenden Stellen aus dem Hang austreten kann.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

**Stellungnahme eines Bürgers,
Schreiben vom 19.03.2008**

Die Stellungnahme des Einwenders beinhaltet neben den Bedenken gegen das Projekt Wohnbebauung Krähnocken auch Kritik an sonstigen Planungen und an allgemeinen politischen Entscheidungen. Die Verwaltung geht in ihren Stellungnahmen hier nur auf die sachlichen Bezüge zum Bebauungsplan ein.

1./6./12. Für den Erhalt des Sportplatzes

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1./6. Das Interesse am Erhalt des Elmar-Sportplatzes ist aus der Sicht des Bürgers ist durchaus verständlich. Zu beachten ist hier aber, dass die Stadt selbst keinen unmittelbaren Zugriff auf die Fläche hat, da diese sich im Eigentum der Kirchengemeinde befindet und es keine nutzungsbindenden Vereinbarungen gibt.

Die Stadt Hagen hat den Elmar-Sportplatz zu Beginn der 70er-Jahre von der katholischen Kirchengemeinde Herz- Jesu für Turn- und Sportzwecke für die Schulen im Stadtteil Oberhagen angemietet. Dieser Pachtvertrag wurde seitens der Kirchengemeinde bereits zum 31.03.2003 gekündigt nachdem von der Stadt bedarfsorientierte Schul-Sportanlagen im Umfeld der Schulen angelegt wurden. Im Wege der Verhandlungen konnte seinerzeit nur erreicht werden, dass die Fläche der Stadt und damit der Öffentlichkeit zunächst weiter auf jederzeitigen Widerruf zur Verfügung steht. Am 12.05.2005 hat die katholische Kirchengemeinde Herz Jesu den Antrag gestellt, ihr Grundstück des ehemaligen „Elmar Sportplatzes“ an der Krähnockenstraße künftig in Wohnbaufläche umzuwidmen und dazu die Verfahren zur Änderung des Planungsrechts einzuleiten.

Im Vorfeld der Einleitung der erforderlichen Verfahren wurde die „Entbehrlichkeit“ des Platzes mit der Fachverwaltung abgestimmt. Ergebnis ist, dass nach Ablauf der ehemals vereinbarten Nutzung für den Schulsport keinen Anspruch mehr auf die Fläche hat. Ein Erwerb des Grundstücks durch die Stadt zum Erhalt der Freizeitfläche ist in der Vergangenheit von interessierten Bürgern wiederholt worden. Der Erwerb war aber aufgrund der finanziellen Situation der Stadt Hagen nicht möglich. Ein Grundstückstausch scheiterte letztendlich daran, dass kein geeignetes städtisches Ersatzgrundstück zur Verfügung stand.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist eine Gesamtbetrachtung potentieller Wohnbauflächen erfolgt. Dabei sollen vorrangig die Flächen im Nahbereich des Angebotes vorhandener sozialer, wirtschaftlicher und verkehrlicher Infrastruktur zur Entwicklung dargestellt und entwickelt werden.

Zu diesen Flächen gehört auch das im Plangebiet mögliche Angebot. Die Fläche arrondiert die vorhandene Bebauung an der Krähnockenstraße. Die äußere Erschließung ist vorhanden. In der Nähe zum Eilper Zentrum mit den dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen kann eine attraktive Wohnlage geschaffen werden, die dem aktuellen Bedarf an individuellen Bauflächen entspricht.

Die Bedenken gegen die Ausweisung der Wohnbaufläche werden zurückgewiesen.

3./9./11. Forderung nach einem neuen Spiel-/Bolzplatz im Baugebiet

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung hat die grundsätzliche Frage nach einem zusätzlichen Spielplatz, zu der es eine Aufforderung aus der BV-Eilpe/Dahl ergab, in Zusammenarbeit mit allen betroffenen Fachämtern bearbeitet. Gemeinsam wurde festgestellt, dass die geplante Bebauung vom Umfang her nicht der Auslöser für einen neuen Spielplatz sein kann und damit auch keine entsprechenden Flächen vom Grundstückseigentümer eingefordert werden können.

An der Krähnockenstraße, auf dem, dem geplanten Baugebiet gegenüberliegenden Grundstück besteht bereits ein öffentlicher Spielplatz für Kinder bis ca. 12 Jahre, der zudem vor wenigen Jahren in seiner Substanz erneuert wurde. Ein zusätzlicher Spielplatz würde nur dann Sinn machen, wenn auf einer vergleichsweise größeren Fläche (min. 1.500 m²) tatsächlich ein Angebot für „ältere“ Kinder gemacht werden könnte. Dieses Angebot aber lässt sich nach Rücksprachen mit den zuständigen Fachämtern und dem Investor nicht darstellen. Ein adäquates „Ersatzgrundstück“ steht nicht zur Verfügung.

Freiraum für größere Kinder, mit oder ohne Beaufsichtigung der Eltern etc., bietet sich aber in unmittelbarer Nachbarschaft im Landschaftsraum des Krähnockens.

Die Forderung ist zurückzuweisen.

Mit dem Hinweis auf mögliche Konflikte zwischen einem Bolzplatz und benachbarter Wohnbebauung ist keinesfalls gemeint, dass Kinder selbst Konfliktpotential sind. Gemeint ist hier ausschließlich, dass die Nutzung eines Bolzplatzes auch Lärm mit sich bringt, der nicht immer von allen Anwohner toleriert wird. In einigen Fällen sah sich die Verwaltung bereits gezwungen, die Nutzung temporär oder auch generell zu untersagen.

Zu diesem Hinweis ist kein Beschluss erforderlich.

Ergänzend zum Thema Bolzplatz noch folgende Anmerkung. Der Bolzplatz an den Elbershallen ist nicht als Ersatz für den Elmar-Sportplatz anzusehen. Er ist selbstständiger Bestandteil des städtebaulichen Maßnahme Stadt-Umbau-West und wurde mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept als geeignet eingestuft, da er quartiersnah die Bedarfe für ältere Kinder und Jugendliche im Stadtteil Oberhagen gebündelt abdeckt. Der Standort Elmar-Sportplatz kann diesen Anspruch für den Gesamttraum nicht erfüllen und ist nicht förderfähig.

4. Forderung eines Fußweges zwischen der Straße Am Waldwege und der Krähnockenstraße

Stellungnahme der Verwaltung

Vom zuständigen Fachamt wurde geprüft, ob eine solche Fußwegeverbindung möglich ist. Die Prüfung ergab, dass die gewünschte Wegeverbindung zwischen der Krähnockenstraße und der Straße „Am Waldwege“ die sich heute in der Örtlichkeit als überwuchelter und sehr unwegbarer „Trampelpfad“ zeigt, als Grundproblem den großen Höhenunterschied zwischen Sportplatzgelände und der Straße „Am Waldwege“ beinhaltet. Hier sind ca. 5 m zu überwinden. Als künftig möglicher öffentlicher Fußweg müsste dieser den Anforderungen der technischen Regelwerke entsprechen. Zum Einen wäre die Neigung des Weges entsprechend auszubilden. Trifft man die Annahme, dass der Weg am Ende der neuen Erschließungsstraße münden soll (alles andere macht keinen Sinn), ergeben sich immerhin noch Neigungswerte von ca. 14% als Neuprofilierung der bestehenden Böschung. Die vom Antragsteller als Alternative gesehene Treppe würde zwar den Höhenunterschied technisch überbrücken können, wäre aber kaum eine wirkliche Verbesserung der heute bestehenden und von der Verwaltung als ausreichend angesehenen fußläufigen Verbindungen in den Naturraum des Krähnocken und in die Tallage zu den Infrastrukturangeboten. Zudem kann diese Lösung kein behindertengerechter Weg sein.

Die Forderung muss zurückgewiesen werden.

10. Lärmproblematik Bolzplatz

Stellungnahme der Verwaltung

Der Antragsteller hat richtig erkannt, dass mit dem „Betrieb“ eines Bolzplatzes durchaus Lärm verbunden sein kann. Um diesem möglichen Problem im Vorfeld der Planung zu begegnen, wurde am Standort Elbershallen eine Fläche gewählt, die belastbarer ist. Das Heranrücken von neuen Wohnnutzungen im unmittelbaren Umfeld des geplanten Platzes wird künftig eingeschränkt. Der in diesem Bereich bestehende Bebauungsplan wird derzeit zu diesem Zweck geändert. Insgesamt wird sich der Platz mit seiner geplanten Bepflanzung als „Grünraumergänzung“ darstellen.

Das Thema ist nur bedingt bebauungsplanrelevant. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

16./17./18./23 Bedenken gegen die Bebauung des Elmar-Sportplatzes aufgrund möglicher Oberflächenwasserprobleme.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 16. Die Feststellung, dass das oberflächige Hangwasser über eine Rinne in der gesamten Länge des Gebietes abgeleitet werden soll sowie auch, entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Inwieweit der Projektentwickler die Kosten für den Bau und die Unterhaltung der Rinne auf die künftigen Erwerber insgesamt oder aber auch nur teilweise umlegen wird, kann noch nicht gesagt werden.

Zu dieser Feststellung ist kein Beschluss erforderlich.

zu 17.: Die Ableitung des Schmutzwassers und des beseitigungspflichtigen Oberflächenwassers erfolgt über den in der Krähnockenstraße bestehenden Mischwasserkanal. Die Stadtentwässerung Hagen hat bestätigt, dass dieser Kanal ausreichend bemessen ist, um diese Wässer inkl. der vom oberhalb liegenden Hang ankommenden Abflüsse im Rahmen der erforderlichen Bemessungsabflüsse aufzunehmen.

Bei der erwähnten Einleitung in die Volme handelt es sich um eine planmäßige Entlastung aus dem Stauraumkanal Eilper Str. die unabhängig von der Kapazität der Kanalisation erfolgt. Diese Anlage wurde im Rahmen der Schmutzfrachtberechnung für das Einzugsgebiet der KA Hagen bemessen und gemäß § 7 WHG wasserrechtlich genehmigt.

Die Bedenken werden zurückgewiesen

zu 18. Aufgrund der in der Stadt durchgängig vorhandenen topographischen und geologischen Baugrundverhältnisse wird in den Bebauungsplanverfahren in der Regel ein Hinweis darauf gegeben, dass im Rahmen der Bauausführung geeignete Maßnahmen (Bauvorsorge) gegen das Eindringen oberflächig anfallenden und von Grund- und ggf. auch Schichtenwasser zu treffen sind.

Hierzu empfiehlt die Stadtentwässerung Hagen die Ausführung von Unterkellerungen als „weiße“ Wanne.

Nur Hinweis. Kein Beschluss erforderlich.

Zu 23.: Die Befürchtung, dass sich durch die Baumaße zusätzliche Gefahren für die Unterlieger ergeben könnten, besteht nicht. Ein unmittelbarer Eingriff in die möglicherweise wasserführenden Schichten erfolgt nicht. Im südlichen Teilbereich wird gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sogar eine Unterkellerung der Gebäude ausgeschlossen.

Mit der geplanten frühen Ableitung des Oberflächenwassers in die offene Rinne wird sich zudem eine deutliche Verbesserung der Situation ergeben. Dieses Wasser kann nicht mehr in die teilweise ja aufgeschüttete Fläche einlaufen bzw. eindringen und nach Sättigung des Bodens das Wasser weiter in Richtung Sunderlohstraße abgeben.

Das Konzept der Entwässerung wurde Vertretern der Bürgerschaft im Juli 2008 im Hause der Stadtentwässerung Hagen im Detail erläutert.

Die Bedenken können zurückgewiesen werden.

19. – 22. Bedenken in Bezug auf Kampfmittel aus dem Krieg bzw. Altlasten durch Abfallentsorgung

Stellungnahme der Verwaltung

Nach der Auswertung vorhandener Luftbilder durch den Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Arnsberg (KBD) wurde die ehemalige FLAK- Stellung auf dem Sportplatz untersucht und noch vorhandene Kampfmittel und Munitionsteile geräumt.

In Bezug auf die Frage nach den Altlasten kann gesagt werden, dass das Gelände des Sportplatzes nicht im Altlastenverdachtskataster der Stadt Hagen verzeichnet war und ist. Aufgrund der konkreten Verdachtsanzeige von Anwohner wurde aber unter Begleitung der zuständigen Fachbehörde eine ergänzende gutachterliche Untersuchung veranlasst, die im Ergebnis keinerlei auffällige Ablagerungen aufgezeigt haben.

Dazu erfolgt im Bebauungsplan grundsätzlich der Hinweis, dass, sofern bei Eingriffen in den Boden Altlasten und /oder sonstige Verunreinigungen erkennbar sind, sofort die Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt werden muss.

Der Anregung auf vertiefende Untersuchungen wurde entsprochen. Die Bedenken sind zurückzuweisen.

Ein Beschluss zur Frage der Tragfähigkeit ist nicht erforderlich.

24. – 26. Sorgen wegen zusätzlichen Verkehrs

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 24./25.: Der gesamte Krähnocken ist heute als Tempo-30-Zone ausgeschildert. Das Verkehrssystem selbst ist historisch sehr unterschiedlich und leider nicht seiner jeweiligen Belastungsstärke entsprechend gestuft ausgebaut worden.

Die Krähnockenstraße selbst weist unterschiedliche Ausbauquerschnitte auf. Talwärts der Einmündung der Sunderlohstraße ist sie schmal, kurvig, sehr steil und mit einem „Notgehweg“ ausgestattet. Bergauf von der Einmündung der Sunderlohstraße bis zur Einmündung der Straße Am Weitblick weist sie keinen Gehweg auf, die Straßenoberfläche scheint aber in der Vergangenheit neu hergestellt worden zu sein.

Da die Krähnockenstraße auch Schulweg ist, wären hier entsprechende Schutzmaßnahmen sehr wünschenswert, zumindest in Form eines abmarkierten Fußwegstreifens.

Die Neubebauung wird aus ca. 14 Wohneinheiten bestehen. Geht man von 1,5 Pkw je Wohneinheit aus, ergibt dies für das Neubaugebiet einen Zuwachs von 21 Pkw. Diese werden in der morgendlichen Spitzenstunde zu einer zusätzlichen Belastung

von 7 Pkw/h führen. Diese 7 Pkw werden die heutige Verkehrssituation sicherlich nicht spürbar verschlechtern.

Die Bedenken gegen die zusätzlichen verkehrlichen Belastungen durch die Neubebauung werden zurückgewiesen.

Zu 26.: Die vermehrten LKW- Fahrten während der Bauphasen werden die Verkehrssituation sicherlich zeitweise deutlich belasten. Hier muss über ein Baustellenmanagement gesichert werden, dass die Probleme so klein wie möglich gehalten werden. Insbesondere ist wäre der Bauzeit der ruhende Verkehr explizit zu regeln, um zu gewährleisten, dass für die schwächeren Verkehrsteilnehmer ausreichend Wegefläche verbleibt.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

32./33./35. Bedarf an Wohnbauflächen

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 32./33./35.: Eine Bedarfsberechnung für neue Wohn- bzw. Bauflächen wurde seitens der Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung erstellt. Hierbei wurde für die Stadt Hagen insgesamt ein Flächenbedarf von 55,9 ha ermittelt. Im Stadtgebiet sind noch 132,4 ha Flächenreserven (Bebauungsplan- + FNP-Reserven + Baulücken) vorhanden, so dass sich theoretisch ein Überhang an Flächenpotentialen von 76,5 ha ergibt. Es ist geplant 58,1 ha an Wohnbauflächenreserven, die bisher aufgrund der schwierigen Topographie oder mangelnder Erschließung bzw. mangelnder Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer nicht realisiert werden konnten, als Wohnbauflächen zurückzunehmen. Zieht man diese 58,1 ha Rücknahmeflächen ab, ergibt sich ein Überhang an Flächenreserven von nur noch 18,4 ha.

Da es nicht Ziel des neuen Flächennutzungsplanes sein kann lediglich Flächenreserven und keine neuen Potentiale darzustellen, sollen trotz des durch die Reserven rein theoretisch bereits abgedeckten Bedarfs neue Wohnbauflächen hinzukommen.

Gründe dafür sind, dass sich trotz allgemein sinkender Einwohnerzahlen sich aufgrund der demographisch ablesbaren Veränderungen der Haushaltsstrukturen, weg vom Familienverbund im Mehrgenerationenhaushalt über den Wunsch nach Wohneigentum bis hin zur Selbständigkeit in Single-Haushalten, ein ständig wachsender Bedarf an wohnformgerechten Bauflächen ergibt. Dieser Bedarf lässt sich trotz aller Bemühungen nicht allein mit der wünschenswerten Revitalisierung des wachsenden Leerstandes in teilweise überalterter Bausubstanz decken. Hier muss mit langfristig angelegten Programmen die Qualität der vorhandenen Quartiere in der Substanz oder durch Neubau verbessert werden. Dies betrifft sowohl das städtebauliche und soziale Umfeld als auch die bedarfsgerechte Ausstattung des Wohnraums selbst.

Um der aktuellen Nachfrage nach Wohneigentum gerecht zu werden und damit einer weiteren Abwanderung der Bevölkerung ins Umland entgegenzuwirken, müssen kurz- und mittelfristig neue nachfragegerechte Bauflächen zur Verfügung gestellt werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist eine Gesamtbetrachtung potentieller Wohnbauflächen erfolgt. Dabei sollen vorrangig die Flächen im Nahbereich des Angebotes vorhandener sozialer, wirtschaftlicher und verkehrlicher Infrastruktur zur Entwicklung dargestellt und entwickelt werden.

Zu diesen Flächen gehört auch das im Plangebiet mögliche Angebot. Die Fläche arrondiert die vorhandene Bebauung an der Krähnockenstraße. Die äußere Erschließung ist vorhanden. In der Nähe zum Eilper Zentrum mit den dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen kann eine attraktive Wohnlage geschaffen werden, die dem aktuellen Bedarf an individuellen Bauflächen entspricht.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

34. Risiken für Hauserwerber

Stellungnahme der Verwaltung

Mit Bezug auf die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen und die getroffenen Festsetzungen sind keine erheblichen Risiken für die Hauserwerber zu erwarten.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

36. – 44.

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Äußerungen zu Themen (soziale, kirchliche und politische Belange), die nicht unmittelbar mit der Planung in Zusammenhang gebracht werden können. Die Verwaltung möchte zu diesen Themen nicht Stellung beziehen.

Ein Beschluss zu diesen Themen ist nicht erforderlich.

**Stellungnahmen von Bürgern,
vom 19.07.2006 und 13.03.2008****Bedenken gegen die Ausweisung der Baufläche/ Reduzierung der Böschung
und Geschossigkeit**

Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben vom 19.07.2006

Trotz allgemein sinkender Einwohnerzahlen ergibt sich aufgrund der demographisch ablesbaren Veränderungen der Haushaltsstrukturen, weg vom Familienverbund im Mehrgenerationenhaushalt über den Wunsch nach Wohneigentum bis hin zur Selbständigkeit in Single-Haushalten, ein ständig wachsender Bedarf an wohnformgerechten Bauflächen. Dieser Bedarf lässt sich trotz aller Bemühungen nicht allein mit der wünschenswerten Revitalisierung des wachsenden Leerstandes in teilweise überalterter Bausubstanz decken. Hier muss mit langfristig angelegten Programmen die Qualität der vorhandenen Quartiere in der Substanz oder durch Neubau verbessert werden. Dies betrifft sowohl das städtebauliche und soziale Umfeld als auch die bedarfsgerechte Ausstattung des Wohnraums selbst.

Um der aktuellen Nachfrage nach Wohneigentum gerecht zu werden und damit einer weiteren Abwanderung der Bevölkerung ins Umland entgegenzuwirken, müssen kurz- und mittelfristig neue nachfragegerechte Bauflächen zur Verfügung gestellt werden. Im Rahmen der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes ist eine Gesamtbetrachtung potentieller Wohnbauflächen erfolgt. Dabei sollen vorrangig die Flächen im Nahbereich des Angebotes vorhandener sozialer, wirtschaftlicher und verkehrlicher Infrastruktur zur Entwicklung dargestellt und entwickelt werden.

Zu diesen Flächen gehört auch das im Plangebiet mögliche Angebot. Die Fläche arrondiert die vorhandene Bebauung an der Krähnockenstraße. Die äußere Erschließung ist vorhanden. In der Nähe zum Eilper Zentrum mit den dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen kann eine attraktive Wohnlage geschaffen werden, die dem aktuellen Bedarf an individuellen Bauflächen entspricht.

Die grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung des neuen Baugebietes werden zurückgewiesen.

Zwischen dem Grundstück des Bürgers und dem neuen Wohngebiet besteht ein Niveauunterschied von bis zu 8,00 m. Dieser Niveauunterschied wird heute über eine begrünte Böschung aufgefangen. Diese begrünte Böschung wird im Bebauungsplan berücksichtigt und durch entsprechende Festsetzungen zur Erhaltung und Bepflanzung im Bebauungsplan geschützt. Die gewünschte Reduzierung der Böschungshöhe auf 3-4 m ist mit Bezug auf den vorgenannten Abstand zwischen den Baufeldern nicht erforderlich. Die Sicherung der Böschung selbst sowie auch die der teilweise vorhandenen Grenzmauern muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet werden. Ein Abtrag des in der Vergangenheit „aufgefüllten“ modellierten Geländes ist nicht geplant.

Mit der Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise folgt die Planung dem Ziel, hier für den künftigen Bauherrn eine aufgelockerte aber mit ausreichend Geschossfläche versehene Bebaubarkeit anzubieten. Durch das im Prinzip ebene Gelände besteht gegenüber der angrenzenden Bebauung nicht die Gefahr der zusätzlichen Überhöhung durch herausragende Kellergeschosse.

Die geplante zweigeschossige Bebauung liegt südlich der begrünten Böschung. Der Abstand zwischen der vorhandenen Bebauung an der Sunderlohstraße und der künftigen Baugrenze der neuen Bebauung beträgt ca. 60 m. Eine Störung für die Unterlieger im Hinblick auf eine dann weitestgehende Verschattung bzw. Einschränkung des Freizeitwertes des Anliegergrundstücks durch eine zweigeschossige Bauweise ist eher als sehr gering einzuschätzen.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben vom 13.03.2008

1. Bedenken gegen die geplante Geschossigkeit

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1. s. Stellungnahme zum Schreiben v. 19.07.2006

2. Bitte um Prüfung der Auswirkungen der Planung auf die Regenwasserableitung

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 2. Die Befürchtung, dass sich durch die Baumaßnahme zusätzliche Gefahren für die Unterlieger ergeben könnten, besteht nicht. Mit der neuen Bebauung ergeben sich in Bezug auf das oberirdisch abfließende Niederschlagswasser grundsätzlich folgende Verbesserungen:

1. Das Niederschlagswasser, dass bisher auf dem Sportplatz anfiel und ungefasst in Richtung der unterliegenden Grundstücke geflossen ist, wird nun im Bereich der versiegelten Flächen abgefangen und der Kanalisation zugeführt, so dass es bei den für die öffentliche Kanalisation maßgeblichen Bemessungsereignissen nicht mehr in Richtung der Unterlieger abfließt
2. Es wird ein Hangabfanggraben erstellt, der das von dem oberhalb des Sportplatzes liegenden Hang abfließende Oberflächenwasser abfängt und der Kanalisation zuführt. Bei dieser Anlage handelt es sich um das Eigentum der neuen Bewohner des Baugebiets, die schon aus reinem Eigeninteresse an einer Wartung und Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der Anlage interessiert sein müssen
3. Für das Niederschlagswasser, das auf den Freiflächen zwischen der geplanten und vorhandenen Bebauung anfällt, besteht grundsätzlich einmal keine Verpflichtung zur Übernahme in das Kanalisationsnetz. Zur Minimierung

des Abwassers wird hier dennoch die Regelung getroffen, dass an der Pflanzgebotsgrenze (Böschungsoberkante) zu der nördlichen Bebauung eine Verwallung zu erstellen ist und darüber hinaus die Entwässerung der Terrassen der Privatgrundstücke an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Unabhängig hiervon ist das Grundwasser zu betrachten, das natürlich weiterhin im Untergrund abfließt und in Abhängigkeit von den topografischen und geologischen Randbedingungen an den entsprechenden Stellen aus dem Hang austreten kann.

Die Bedenken können zurückgewiesen werden.

3. Gegen einen projektbedingten Ausbau der Krähnockenstraße/Pro Einbahnstraße

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 3. Der Bebauungsplan selbst beinhaltet keine Verbreiterung der Krähnockenstraße.

Die Krähnockenstraße weist heute leider unterschiedliche Ausbauquerschnitte auf. Talwärts der Einmündung der Sunderlohstraße ist sie schmal, kurvig, sehr steil und nur mit einem „Notgehweg“ ausgestattet. Bergauf von der Einmündung der Sunderlohstraße bis zur Einmündung der Straße Am Weitblick weist sie keinen Gehweg auf, die Straßenoberfläche ist aber in der Vergangenheit neu hergestellt worden. Da die Krähnockenstraße auch Schulweg ist, wären hier entsprechende Schutzmaßnahmen sehr wünschenswert, zumindest in Form eines abmarkierten Fußwegstreifens.

Die Neubebauung wird aus ca. 14 Wohneinheiten bestehen. Geht man von 1,5 Pkw je Wohneinheit aus, ergibt dies für das Neubaugebiet einen Zuwachs von 21 Pkw. Diese werden in der morgendlichen Spitzenstunde zu einer zusätzlichen Belastung von 7 Pkw/h führen. Diese 7 Pkw werden die heutige Verkehrssituation nicht spürbar verschlechtern.

Gegen eine Einbahnführung spricht, dass dann alle Verkehre – auch die, die eigentlich nur gering in das Wohnquartier eindringen – den gesamten neu zu bildenden „Einbahnring“ befahren müssten und damit weitere Stecken zusätzlich belastet würden.

Die Bedenken und Anregungen werden zurückgewiesen.

Die auch in diesem Schreiben vorgebrachten grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung des Baugebiets sind bereits mit Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben vom 19.07.2006 beantwortet.

Ein erneuter Beschluss an dieser Stelle ist nicht erforderlich.

**Stellungnahme eines Bürgers für Freie Wählergemeinschaft/Hagen aktiv,
Schreiben vom 07.02.2008**

- Für den Erwerb des Grundstücks zum Erhalt und Aufwertung des Bolzplatzes
- Pro Stopp des Bebauungsplanverfahrens

Stellungnahme der Verwaltung

Das Interesse am Erhalt des Elmar-Sportplatzes ist aus der Sicht der Bürger durchaus verständlich. Zu beachten ist hier aber, dass die Stadt selbst keinen unmittelbaren Zugriff auf die Fläche hat, da diese sich im Eigentum der Kirchengemeinde befindet und es keine nutzungsbindenden Vereinbarungen gibt.

Die Stadt Hagen hat den Elmar-Sportplatz zu Beginn der 70er-Jahre von der katholischen Kirchengemeinde Herz- Jesu für Turn- und Sportzwecke für die Schulen im Stadtteil Oberhagen angemietet. Dieser Pachtvertrag wurde seitens der Kirchengemeinde bereits zum 31.03.2003 gekündigt nachdem von der Stadt bedarfsorientierte Schul-Sportanlagen im Umfeld der Schulen angelegt wurden. Im Wege der Verhandlungen konnte seinerzeit nur erreicht werden, dass die Fläche der Stadt und damit der Öffentlichkeit zunächst weiter - auf jederzeitigen Widerruf - zur Verfügung steht. Am 12.05.2005 hat die katholische Kirchengemeinde Herz Jesu den Antrag gestellt, ihr Grundstück des ehemaligen „Elmar Sportplatzes“ an der Krähnockenstraße künftig in Wohnbaufläche umzuwidmen und dazu die Verfahren zur Änderung des Planungsrechts einzuleiten. Der Rat der Stadt Hagen hat die Einleitung und Durchführung der Verfahrens beschlossen.

Im Vorfeld der Planung wurde die „Entbehrlichkeit“ des Platzes mit der Fachverwaltung abgestimmt. Ergebnis ist, dass nach Ablauf der ehemals vereinbarten Nutzung für den Schulsport die Stadt keinen Anspruch mehr auf die Fläche hat.

Ein Erwerb des Grundstücks durch die Stadt zum Erhalt der Freizeitfläche ist in der Vergangenheit von interessierten Bürgern wiederholt vorgebracht worden. Ein Erwerb war und ist aber aufgrund der finanziellen Situation der Stadt Hagen nicht möglich. Ein Grundstückstausch scheiterte letztendlich daran, dass kein geeignetes städtisches Ersatzgrundstück zur Verfügung stand.

Den Forderungen der Freien Wählergemeinschaft (Unterschriftenlisten von rund 3.500 Bürgern) kann nicht entsprochen werden. Die Bedenken gegen die Ausweisung des Baugebietes sind vor dem Hintergrund des Ratsbeschlusses zur Durchführung der Bauleitpläne zurückzuweisen.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

Rechtscharakter

<input type="checkbox"/> Auftragsangelegenheit	<input type="checkbox"/> Fiskalische Bindung
<input type="checkbox"/> Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung	<input type="checkbox"/> Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonst.
<input type="checkbox"/> Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung	<input type="checkbox"/> Dienstvereinbarung mit dem GPR
<input type="checkbox"/> Freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe	<input type="checkbox"/> Ohne Bindung
<input type="checkbox"/> Vertragliche Bindung	

1) Gesamtkosten der Maßnahme/ Aufwand

0,00 €

a) Zuschüsse Dritter

0,00 €

b) Eigenfinanzierungsanteil

0,00 €

2) Investive Maßnahmen

Die Finanzierung der Maßnahme ist gesichert/ soll gesichert werden durch

Veranschlagung im investiven Teil des

Teilfinanzplans , Teilfinanzstelle

Jahr	lfd Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	Folgejahr 3
Betrag	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

0,00 €

3) Konsumtive Maßnahmen

Die Finanzierung der Maßnahme ist beantragt zum/ vorgesehen im

Ergebnisplan Produktgruppe Aufwandsart Produkt:

4) Folgekosten

a) jährliche Kreditfinanzierungskosten für den Eigenfinanzierungsanteil

0,00€

(nur bei investiven Maßnahmen)

b) Gebäudeunterhaltsaufwand je Jahr

0,00€

c) sonstige Betriebskosten je Jahr

0,00€

d) personelle Folgekosten je Jahr

0,00€

Stellen-/Personalbedarf:

Anz. Stelle(n) nach BVL-Gruppe

Bewertung

sind im Stellenplan

Jahr

einzurichten

Anz. üpl. Bedarf(e) in BVL-Gruppe

Bewertung

sind befristet bis

Datum

anzuerkennen

e) Abschreibung je Jahr (nur bei investiven Maßnahmen)

0,00€

Zwischensumme

0,00€

abzüglich zusätzlicher Erlöse je Jahr

0,00€

Ergibt Nettofolgekosten im Jahr von insgesamt

0,00€

5) Bilanzielle Auswirkungen (von der Kämmererei auszufüllen)

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister**Gesehen:**_____
Stadtkämmerer_____
Stadtsyndikus_____
Beigeordnete/r**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Gegenzeichen:

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