

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Beteiligt:**

62 Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

69 Umweltamt

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 7/02 (548) Wohnbebauung Schmittewinkel / Knippschildstr.

- a) Änderung des Plangebietes und Anpassung des Titels
- b) Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB
- c) Umlegungsanordnung gem. § 46 Abs.1 BauGB für den Bebauungsplan

**Beratungsfolge:**

01.09.2009 Landschaftsbeirat

02.09.2009 Bezirksvertretung Hagen-Nord

02.09.2009 Umweltausschuss

08.09.2009 Stadtentwicklungsausschuss

10.09.2009 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

- a) Der Rat der Stadt beschließt die Änderung des Plangebietes und eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplantitels.
- b) Der Rat der Stadt beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7/02 (548) Wohnbebauung Schmittewinkel / Knippschildstraße nebst der Begründung vom 14.08.2009 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der z.Zt. gültigen Fassung. Die Begründung ist Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf mit der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

- c) Der Rat der Stadt Hagen ordnet die Umlegung gem. § 46 (1) BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7/02 (548) Wohnbebauung Schmittewinkel / Knippschildstraße an und überträgt sie zur selbständigen Durchführung auf den Umlegungsausschuss.

Die Umsetzung erfolgt mit der Beschlussfassung.

**Geltungsbereich:**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7/02 (548) Wohnbebauung Schmittewinkel / Knippschildstraße liegt im Ortsteil Hagen-Fley und wird begrenzt

- im Norden und Nordosten durch die hinteren Grenzen der bebauten Grundstücke an den Straßen Angerpfad und Schmittewinkel
- im Osten und Südosten durch die hintere Grenze der bebauten Grundstücke am Heigarenweg
- im Süden durch den Kreuzungsbereich Sauerlandstraße, Knippschildstraße und Heigarenweg
- im Westen durch die Flurstücksgrenze der Flurstücke 7 und 347 und
- im Nordwesten durch den Geschützten Landschaftsbestandteil Nr. 1.4.2.13 „Knippschildbach“.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist das oben beschriebene Plangebiet eindeutig dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

**Nächster Verfahrensschritt:**

Als nächster Verfahrensschritt soll nach dem Beschluss des Rates die öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

## Kurzfassung

Die erforderlichen Fachgutachten und Fachplanungen als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf liegen vor, so dass mit dieser Vorlage die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen werden kann.

Zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 7/02 (548) sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Es liegen Grundstücks- und Eigentümerstrukturen vor, die der beabsichtigten Planung entgegenstehen.

Durch die Umlegung werden sowohl die privaten als auch die städtischen Grundstücke in der Weise neu geordnet, dass nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Zudem werden die für öffentliche Zwecke erforderlichen Flächen bereitgestellt, wodurch enteignende Maßnahmen vermieden werden.

## Begründung

Zu a)

Mit Beschluss des Rates vom 08.10.2002 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 7/02 (548) Schmittewinkel eingeleitet.

Schon damals war im Anschluss des geplanten Baugebietes in Richtung Südwesten eine weitere Wohnbebauung vorgesehen. Dieser Bereich sollte in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren bearbeitet werden.

Im Rahmen der einzelnen Fachplanungen speziell der Verkehrsplanung hat sich herauskristallisiert, dass für ein größeres Baugebiet die Verkehrsanbindung in Richtung Angerpfad / Schmittewinkel als einzige Erschließung über eine Einbahnstraße als nicht ausreichend angesehen wird. Eine zweite Anbindung ans Straßennetz ist bei der Größe dieses Baugebietes und der Anzahl der dringend erforderlich.

Weiterhin ist die Entsorgung der Oberflächen- und Schmutzwässer auch großflächiger zu planen, so dass der südwestlich angrenzende Teil bis zur Sauerlandstraße mit in das bestehende Bebauungsplanverfahren einbezogen werden soll.

Das Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens Nr. 7/02 Wohnbebauung Schmittewinkel/ Knippschildstraße wird deshalb erweitert und erstreckt sich jetzt bis zur Kreuzung Heigarenweg / Sauerlandstraße. Die vorhandene Kreuzung, deren unübersichtliche Verkehrssituation nicht durch den Anschluss einer weiteren Straße verschärft werden soll, wird als Kreisel ausgebaut.

Die Flächen der vorhandenen Wohnbebauung sind jetzt nicht mehr im Plangebiet enthalten. Die unterschiedliche Verdichtung auf den schon genutzten Grundstücken und teilweise schwierigen Erschließungssituationen würde das Bebauungsplanverfahren unnötig belasten und sicher auch verzögern.

Durch die Erweiterung des Plangebietes verdoppelt sich die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes fast, so dass zur deutlichen Unterscheidung mit dem eingeleiteten Verfahren der Titel des Planes ergänzt werden soll.

Er heißt jetzt, Bebauungsplan Nr. 7/02 (548) Wohnbebauung Schmittewinkel / Knippschildstraße.

Zu b)

### **Verfahrensablauf**

Nach der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens hat am 10.04.2003 die erst Bürgeranhörung zum Städtebaulichen Entwurf stattgefunden.

Nachdem die Entscheidung gefallen ist, das Plangebiet zu erweitern, wurde am 29.04.2005 der Scopingtermin durchgeführt. Hier hatten die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Als Ergebnis dieses Termines wurde festgehalten, dass folgende Kartierungen und Untersuchungen durchzuführen waren:

- Lärmgutachten
- Biotoptypenkartierung
- Brutvogelkartierung
- Kartierung der Amphibien
- Hydrogeologisches Gutachten, Baugrundgutachten

Diese Gutachten wurden erarbeitet und die Inhalte in der Begründung und im Umweltbericht zusammengefasst.

Der überarbeitete Entwurf wurde auf Grund der gravierenden Änderungen in einer zweiten Bürgeranhörung am 11.05.2005 den Bürgern vorgestellt.

Eine zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hat im Sommer 2006 stattgefunden.

Als Voraussetzung für die Entwässerung des Gebietes und Vorflut für das Regenrückhaltebecken wurden die Planungen zum Anschluss an den Knippschildbach und der Renaturierung des Baches von einem Fachbüro vorgelegt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können zum Teil innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Als externe Kompensationsflächen wird die Umwandlung von Waldflächen vorgesehen. Die Inhalte sind im Landschaftspflegerischen Beitrag ausführlich beschrieben.

Die Straßenplanung mit den beiden Anschlüssen an das Straßennetz konnte erst in Auftrag gegeben werden, nachdem die Grundstücksverhandlungen so weit gediehen waren, dass mit einem positiven Ergebnis zu rechnen war, da es sich bei den Flächen um Schlüsselgrundstücke gehandelt hat.

### **Inhaltliche Rahmenbedingungen der bisherigen Verfahrensschritte**

Zu diesem Zeitpunkt findet eine kurze Aufzählung der gestellten Fragen und Anregungen statt, die endgültige Abwägung der eingebrachten Stellungnahmen findet im

Rahmen der Vorlage zum Satzungsbeschluss statt. Die Anregungen sind größtenteils in die Planung eingeflossen. Die Protokolle der Bürgeranhörungen liegen dieser Vorlage als Anlage bei:

Bürgeranhörungen (10.04.2003 und 11.05.2005)

- Grundsätzliche Diskussion zur Erschließung und Anbindung an das Straßennetz
- Zeitraum der Bebauung und Größe der Grundstücke
- Erläuterungen zur Umlegung
- Verbesserung der verkehrlichen Situation am Heigarenweg und Neuerrichtung eines Kreisverkehrs
- Unterbringung des Reitplatzes
- Vermarktung der Grundstücke
- Gestaltung des Regenrückhaltebeckens
- Ablauf und Dauer eines Umlegungsverfahrens

Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange (Juli 2004, 29.04.2005 und August 2008)

- Hinweise zu entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen
- Nachfragen zum Immissionsschutz
- Allgemeine Hinweise zum Wasserhaushalt und Bodenschutz
- Anregungen zum Erschließungssystem
- Anregungen zum geplanten Kinderspielplatz und zur vorhandenen Kita am Heigarenweg

Weitere planerische Details sind der Begründung zum Bebauungsplan, dem landschaftspflegerischen Begleitplan und den erstellten Gutachten zu entnehmen.

Mit diesem Beschluss wird der Bebauungsplan inkl. Begründung als Entwurf beschlossen und für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt.

Zu c)

Nach § 46 (1) BauGB ist die Umlegung von der Gemeinde in eigener Verantwortung anzurufen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Die Umlegung ist wie die Planung bei gegebener Sachlage eine Pflichtaufgabe der Gemeinde.

Im vorliegenden Plangebiet sind zur Realisierung der städtebaulichen Planung weitgehende bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Im Wesentlichen gilt es hierbei,

- die Bauflächen den Umlegungsbeteiligten und der Gemeinde entsprechend ihres Einwurfanteils zuzuteilen,
- die Gemeinbedarfs- und Gemeingebräuchsflächen der Gemeinde bzw. dem Erschließungsträger zur Verfügung zu stellen,
- die Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bereitzustellen und diese den Einwurfsgrundstücken entsprechend ihres Eingriffsanteils zuzuteilen,
- die Durchführung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sicherzustellen bzw. zu refinanzieren,

um für die bauliche und sonstige Nutzung gem. § 45 (1) BauGB zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu schaffen.

Die bei der Realisierung des Bebauungsplanes unweigerlich auftretenden konkurrierenden Interessen können durch die Umlegungsprinzipien weitestgehend ausgeglichen werden. Die Erschließungslast (Bereitstellung der Erschließungsflächen durch die Grundstückseigentümer) wird auf alle Beteiligten gleichmäßig verteilt, wodurch enteignende Maßnahmen vermieden werden. Die Ausgleichsflächen können den Beteiligten anteilig zugewiesen oder durch entsprechende Vereinbarungen abgelöst werden. Aufgrund des Solidarprinzips der Umlegung haben ggf. noch erforderliche Änderungen der städtebaulichen Planung keinen Einfluss auf die Vermögenssituations der Beteiligten; hierdurch werden die Verhandlungen wesentlich vereinfacht.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes hilft, der bestehenden Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden. Da auf Grund des hohen Einwurfs von Flächen der Stadt Hagen ein großer Teil der Bauflächen der Stadt zugewiesen wird, können weitere Flächen, die unter dem Begriff „100 Einfamilienhausgrundstücke“ in der Vorlage 1082/2005 zusammengefasst wurden, bereitgestellt werden.

Gem. § 47 (2) BauGB kann das Umlegungsverfahren auch dann eingeleitet werden, wenn der Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist. Die Einleitung und Abgrenzung des Umlegungsgebiets erfolgt nach Anhörung der Eigentümer durch Beschluss des Umlegungsausschusses, der auch das gesamte Verfahren durchzuführen hat.

Die Notwendigkeit der Bodenordnung ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

### **Bestandteile der Vorlage**

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7/02 (548) – Wohnbebauung Schmittewinkel / Knippschildstraße – Teil A und Teil B, 14.08.2009**

### **Übersichtsplan des Geltungsbereiches**

**Anlagen zur Vorlage**

Protokolle der Bürgeranhörungen vom 10.04.2003 und 11.05.2005

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN BEGLEIT-  
PLAN als Anlage zum Bebauungsplan Nr. 7/02 Wohnbebauung Schmittewinkel /  
Knippschildstraße

Aufgestellt durch: Stadt Hagen, Der Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung, Bearbeitung Dipl. Ing. Jürgen Weiß, Hagen, August 2009

Folgende Unterlagen wurden zur Erstellung der Begründung ausgewertet und können im Verwaltungsinformationssystem ALLRIS und im Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden:

Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 7/02 (548) Schmittewinkel / Knippschildstraße, Mai 2009, ökoplan. Savignystraße 59, 45147 Essen

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 7/02 „Schmittewinkel / Knippschildstraße“ vom 04.06.2008, Ingenieurbüro Stöcker, Technische Akustik und Beratung im Umweltschutz, Kölner Straße 16, 51399 Burscheid,

Baugrundgutachten vom 02.06.2004, Fülling Kühn Baugrund Beratung GmbH, Birker Weg 5, 42899 Remscheid

Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser, Gutachten vom 09.06.2004, Fülling – Beratende Geologen GmbH, In der Krim 42, 42369 Wuppertal

## Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

## **Verfügung / Unterschriften**

## Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

## **Oberbürgermeister**

## Gesehen:

---

Stadtkämmerer

---

## Stadtsyndikus

---

**Beigeordnete/r**

### Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung  
62 Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster  
69 Umweltamt

## Gegenzeichen:

## **Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:** **Anzahl:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---