

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 7/02 (548) Wohnbebauung Schmittewinkel / Knippschildstraße hier:

- a) Beschluss zur Verkleinerung des Plangebietes
- b) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
- c) Beschluss nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (Satzungsbeschluss)

Beratungsfolge:

25.01.2011 Landschaftsbeirat
27.01.2011 Umweltausschuss
01.02.2011 Stadtentwicklungsausschuss
02.02.2011 Bezirksvertretung Hagen-Nord
17.02.2011 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

- Zu a) Der Rat der Stadt beschließt die Verkleinerung des Plangebietes.
- Zu b) Der Rat der Stadt weist nach eingehender Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, die im Rahmen der Bürgeranhörungen, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und im Rahmen der Öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zurück bzw. entspricht ihnen ganz oder teilweise im Sinne der nachfolgenden Stellungnahmen in der Vorlage gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB).

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

- Zu c) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Bebauungsplan Nr. 7/02 (548) – Wohnbebauung Schmittewinkel / Knippschildstraße - mit den in der Vorlage beschriebenen geringfügigen Änderungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit

den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB und in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z. Zt. gültigen Fassung als Satzung.

Die Begründung vom 10.01.2011 ist Anlage dieser Verwaltungsvorlage.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/02 (548) Wohnbebauung Schmittewinkel / Knippschildstraße liegt im Ortsteil Hagen – Fley. Er umfasst im Norden den Bereich südlich der Straße Angerpfad und die Wohnhäuser auf der Südseite der Straße Schmittewinkel. Im Osten schließt er an die Bebauung am Heigarenweg an. Im Südwesten und Westen wird das Plangebiet durch den geschützten Landschaftsbestandteil „Knippschildbach“ begrenzt.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist das oben beschriebene Plangebiet eindeutig dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt:

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im I.Quartal 2011 wird dieses Bebauungsplanverfahren abgeschlossen.

Kurzfassung

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 28.09.2009 bis einschl. 30.10.2009 öffentlich ausgelegen. In dieser Vorlage werden die abwägungsrelevanten Bedenken und Anregungen, die während des gesamten Verfahrensablaufes eingegangen sind, mit einer entsprechenden Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt.

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

Begründung

1. Vorlauf / Vorbemerkung - Anlass für die Durchführung des Verfahrens:

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Erschließung und Bebauung für ca. 60 Einfamilienhäuser geschaffen werden.

Eine Bautiefe entlang der Straßen Angerpfad, Schmittewinkel und Heigarenweg ist bereits bebaut. Es handelt sich um eine zweigeschossige Straßenrandbebauung mit tiefen Grundstücken. Die Neubebauung soll sich an diesen Bestand anpassen und den Ortsteil nach Westen zur Landschaft hin abrunden.

2. Verfahrensablauf

- Einleitungsbeschluss nach § 2.1 BauGB durch den Rat der Stadt Hagen am 08.10.2002
- Bekanntmachung der Einleitung des Verfahrens am 16.11.2002
- Bekanntmachung der Einladung zur 1. Bürgeranhörung: 29.03.2003
- Bürgeranhörung nach § 3.1 BauGB am 10.04.2003 um 19.00 Uhr in der Werkstatt für Behinderte – St. Laurentius, Caritasverband
- Vorgezogene TÖB-Beteiligung nach § 4.1 BauGB vom 29.06.2004 bis 02.08.2004.
- Bürgeranhörung nach § 3.1 BauGB am 11.05.2005 um 19.00 Uhr in der Werkstatt für Behinderte – St. Laurentius, Caritasverband
- Der Scopingtermin hat am 29.10.2005 stattgefunden.
- 2. Beteiligungsverfahren TÖB nach § 4.1 BauGB. Die Frist für den Rücklauf der Stellungnahme war der 04.08.2006

- Beschluss zum Entwurf und Offenlegung § 3.2 BauGB durch den Rat am 10.09.2009
- Durchführung der Öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 28.09.2009 bis einschl. 30.10.2009

Die Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger werden unter I. und II. bearbeitet.

Die Eingänge im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden unter III. und IV. abgearbeitet.

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung vom 28.09.2009 bis einschließlich 30.10.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der gleichzeitig durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden von folgenden TÖBs bzw. Personen Stellungnahmen abgegeben:

Eingänge im Rahmen der Öffentlichen Auslegung (unter V. und VI)

1. Untere Landschaftsbehörde der Stadt Hagen, Rathausstraße 11, 58095 Hagen, Schreiben vom 19.11.2009
 2. Bauordnungsamt der Stadt Hagen, Berliner Platz 22, 58099 Hagen, Schreiben vom 12.11.2009
 3. Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hagen, Rathausstraße 11, 58095 Hagen, Schreiben vom 14.12.2009
 4. NATURSCHUTZBUND Deutschland e.V., Haus Busch 2, 58099 Hagen, Schreiben vom 28.10.2009
 5. Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte der Stadt Hagen Schreiben vom 30.09.2009
 6. Untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Hagen, Rathausstraße 11, 58095 Hagen, Schreiben vom 17.12.2009
- IV. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind Schreiben von Bürgern und Bürgerinnen eingegangen. Aus Gründen des Datenschutzes werden die Stellungnahmen behandelt und abgewogen, ohne dass die Namen in der öffentlichen Beschlussvorlage aufgeführt werden (Punkte IV.1 bis IV.8).

Der Rat der Stadt beschließt über die oben aufgeführten Anregungen gemäß den Stellungnahmen der Verwaltung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurden die Begründung und der Landschaftspflegerische Begleitplan überarbeitet.

3. Änderungen im Bebauungsplan, der Begründung und den Gutachten

- Verkleinerung des Plangebietes um ein Grundstück (auf Wunsch des Eigentümers)
- Veränderung (Verschiebung und Löschung) einiger Wegerechte
- Vergrößerung des Rückhaltebeckens, Reduzierung der Kompensationsfläche
- Festsetzung Einzel- und Doppelhäuser (ED) anstatt nur Doppelhäuser
- Überarbeitung des LBP auf Grundlage der Änderung (s.o.), Übereinstimmung Artenschutz – LBP
- Ergänzung der Festsetzung Grünfläche zur rechtlichen Absicherung der Kompensationsmaßnahmen

Diese oben aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen sind als geringfügig zu werten, da sie dazu dienen, die bisherigen Aussagen im Plan und in der Begründung vom 14.08.2009 verständlicher und ausführlicher zu erklären. Bei den Änderungen des LBP geht es um eine Richtigstellung der Bewertung des Eingriffs, die Karten zum LBP wurden entsprechend überarbeitet.

Die o. g. Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Planung, sie dienen lediglich der Klarstellung. Weiterhin wird mit den Änderungen bzw. Ergänzungen den Anregungen gefolgt; Interessen Dritter werden nicht tangiert. Auf eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB kann deshalb verzichtet werden.

Die Begründung (Teil A und B) mit dem Datum 10.01.2011 ersetzt die Begründung vom 14.08.2009.

Die Eingriffsbilanzierung vom August 2009 wird ersetzt durch die Neufassung vom Dezember 2010.

Bestandteile der Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7/02 (548) – Wohnbebauung Schmittewinkel/ Knippschildstraße – Teil A und Teil B, 10.01.2011

Übersichtsplan des Geltungsbereiches

Anlage der Vorlage

Protokolle der Bürgeranhörungen vom 10.04.2003 und 11.05.2005 (in die Vorlage eingefügt)

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

Knippschildstraße, 1. Änderung

Aufgestellt durch: Stadt Hagen, Der Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung, Bearbeitung Dipl. Ing. Jürgen Weiß, Hagen, Dezember 2010

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,

Naturnaher Gewässerausbau des Knippschildbaches, Genehmigungsplanung nach § 31 WHG inkl Erläuterungsbericht und Landschaftspflegerischer Begleitplan, 2007, Dr. Pecher AG

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

Abwägung der Stellungnahmen

I. Bürgeranhörung am 10.04.2003 (Protokoll siehe hinten)

Grundsätzliches zur Verkehrsführung, Erschließung nur von Heigarenweg aus:

Die Erschließung des Baugebietes wurde im überarbeiteten Entwurf neu konzipiert. Da sich die Fläche des Baugebietes im Verfahren fast verdoppelt hat, wird eine komplett neu Verkehrsführung festgesetzt. Es gibt eine Erschließungsmöglichkeit von der Straße Schmittewinkel aus. Die Haupterschließung wird aber über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr an das Straßennetz (Heigarenweg/Knippsschildstraße/Sauerlandstraße) angeschlossen.

Wunsch nach Erweiterung des Plangebietes nach Süden, Grundstücke sollen mit beplant werden

Das Plangebiet wurde im Verfahren nach Südwesten erweitert, da eine alleinige Anbindung des Baugebietes an die Straße Schmittewinkel im Bereich der Einbahnstraße verkehrstechnisch als unzureichend anzusehen ist. Es wird ein neuer Knotenpunkt in Form eines Kreisels im Kreuzungsbereich Sauerlandstraße, Knippsschildstraße, Heigarenweg geschaffen, der den verkehrlichen Anforderungen entsprechend dimensioniert wird.

Die Flächen zwischen dem Anschlusspunkt, dem Geschützten Landschaftsbestandteil und dem „alten“ kleinen Plangebiet sind bei der kompletten Überplanung des Gebietes mit in die Wohnbauflächen einzogen worden.

Frage nach der Umsetzung der Planung / Straße verläuft über Privatgrund:

Zu diesem Zeitpunkt der Planung sind Aussagen über den Preis der späteren Baugrundstücke nicht möglich und könnten auch nicht seriös abgegeben werden.

Für die Realisierung der Planung ist ein Umlegungsverfahren erforderlich, da sich die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches im Eigentum mehrerer unterschiedlicher Eigentümer befinden. Ein Teil der Flächen ist im Besitz der Stadt Hagen.

Das Umlegungsverfahren soll parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Es dient dazu, zur Erschließung und Neugestaltung von Gebieten bebaute und unbebaute Grundstücke so neu zu ordnen, dass nach Abzug der Verkehrsflächen und anderen öffentlichen Flächen nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Frage nach den anfallenden Kosten und den späteren Grundstückspreisen

Zu den anfallenden Kosten und den späteren Preisen können zu diesem Zeitpunkt keine Aussagen gemacht werden.

Entwickelte Baugebiete können unterschiedlich vermarktet werden. In diesem Fall ist im Moment keine Baugesellschaft vorhanden, die die Erschließung und Vermarktung betreibt. Fragen nach Größe und Preis der Grundstücke können deshalb noch nicht beantwortet werden.

Die Grundstückspreise unterliegen grundsätzlich den Marktgesetzen. Es gibt die Möglichkeit, sich beim Gutachterausschuss zu erkundigen und beraten zu lassen, wenn die Planungen einen entsprechenden Stand erreicht haben.

II. Bürgeranhörung am 11.05.2005 (Protokoll siehe hinten)Gehweg am Heigarenweg

Der Straßenausbau des Heigarenweges ist nicht Thema dieses Bebauungsplanes. Die Verwaltung wird diese Anregungen an das zuständige Fachamt weiterleiten. Die Bürger sollten bedenken, dass bei endgültigem Ausbau der Straße, die Erschließungsbeiträge fällig werden und die Anwohner dann 90% der Ausbaukosten übernehmen müssen.

Kreisverkehr Ecke Wienbrauk - Heigarenweg

Ob ein Kreisverkehr im Bereich Wienbrauk-Heigarenweg realisierbar wäre, muss untersucht werden. Die Platzverhältnisse geben das wahrscheinlich nicht her. Dass die verkehrlichen Bedingungen am Heigarenweg unzureichend sind, ist länger bekannt; die, an die Straße angrenzenden Grundstücke befinden sich aber alle in Privatbesitz, so dass eine Lösung schwierig ist.

Diese Überlegungen betreffen nicht den Bebauungsplan, da die Flächen entlang der Straße Heigarenweg außerhalb des Plangebietes liegen.

Kreisverkehr Heigarenweg - Sauerlandstraße

Wichtig ist aus Sicht der Verwaltung die Gestaltung des Kreuzungsbereiches Sauerlandstraße-Heigarenweg und der neuen Erschließungsstraße für das Baugebiet. Ob die Straße Heigarenweg dann als Einbahnstraße genutzt werden soll, müsste auch untersucht werden. Es wird aber darauf hingewiesen, dass Einbahnstraßen immer mehr Verkehr erzeugen, weil die Anwohner dann teilweise doppelt so weite Wege zurücklegen müssen.

Fußwegeverbindung in Richtung Helfe

Weiterhin möchten einige Bürger, dass eine Fußwegeverbindung nach Helfe geschaffen wird. So könnten auch die Wohngebiete Erlagen und Fleyer Bach mit der Ortslage und den neuen Baugebiet fußläufig verbunden werden.

Eine Fußwegeverbindung zwischen Erlhagen, dem neuen Baugebiet und Fley bzw. auch dem Baugebiet Fleyer Bach ist sicherlich wünschenswert. Vergessen werden darf dabei nicht, dass zwischen den Baugebieten der besonders Geschützte Landschaftsbestandteil Nr. 1.4.2.13 „Knippschildbach“ liegt. Hierzu sind bestimmte Schutzabstände zu beachten. Eine Querung ist nach den Festsetzungen des Landschaftsplans nicht möglich.

Die Planungen im neuen Baugebiet sehen eine neue Fußwegeverbindung vom Heigarenweg zum geplanten Spielplatz im Wohngebiet vor. Von hier kann man über die neue Mischverkehrsfläche, die Straße Angerpfad und den schon vorhandenen Fußweg vorbei am Regenrückhaltebecken zur Weidekampstraße gelangen.

Reitplatz

Die Verwaltung ist weiterhin bemüht den Reitplatz in Fley unterzubringen. Im Nahbereich der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung wird dazu aber keine Möglichkeit gesehen. Die Nutzung eines Reitplatzes mit den damit verbundenen Emissionen ist bauplanungs- und bauordnungsrechtlich nicht mit der Wohnnutzung zu vereinbaren.

Anteil, den die Grundstückseigentümer für die Erschließung leisten müssen

Ein Bürger möchte wissen, wieviel qm pro Baugrundstück für die öffentliche Flächen und Infrastruktur abgegeben werden müssen?

Bei der durchzuführenden Umlegung gilt das Solidarprinzip, d.h. gleichmäßige Verteilung aller Lasten. Die Anteile der einzelnen Grundstückseigentümer werden vor dem Umlegungsverfahren genau so groß wie danach sein.

Hat die Stadt Hagen Einfluss auf die Veräußerung der Grundstücke?

Das Ergebnis eines Umlegungsverfahrens nach der Neuordnung sind Grundstücke, die nach den späteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaubar sind. Die Vermarktung der Flächen liegt dann in der Hand des jeweiligen Eigentümers. Es wird dazu keine Auflagen der Stadt geben. Wenn Eigentümer sich dann an einen Bauträger wenden, um ihr Grundstück zu vermarkten, ist dies auch möglich.

Gibt es überhaupt diesen Bedarf an Baugrundstücken? Im Baugebiet Erlhagen stehen noch zahlreiche Grundstücke leer.

Die Art der Bebauung ist bei dieser Frage ausschlaggebend. Am Markt gefragt sind freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser mit größeren Grundstücken, die individuell bebaut werden können.

Welche Möglichkeiten bestehen, dass Regenrückhaltebecken in den Erlebnisraum zu integrieren, insbesondere als Spielmöglichkeiten für Kinder? Notwendigkeit des Regenrückhaltebeckens

Der Betrieb, die Unterhaltung und die Verkehrssicherung durch die Stadtentwässerung Hagen (SEH) ist zu gewährleisten. Aufgrund von Unfällen gibt es einschlägige Gerichtsurteile, die eine strenge Umsetzung der Forderung nach einer der Einzäunung eines Regenrückhaltebeckens erfordern. Eine Doppelnutzung der Flächen ist daher nicht möglich.

Nach Wasserrecht gibt es eine rechtliche Verpflichtung zur umweltschonenden Ableitung des anfallenden Regenwassers. Die Einleitung in einen Kanal ist nur im dicht besiedelten Innenstadtbereich möglich, wo es keine andern Möglichkeiten zur Beseitigung gibt.

Zeithorizont für die Planung.

Weiteren Schritte im Bebauungsplanverfahren sind folgende: Die erforderlichen Gutachten werden vergeben und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet.

Nach dem entsprechenden Beschluss in der Politik wird die öffentliche Auslegung durchgeführt, bei der Bürger einen Monat Zeit haben noch mal zur Planung Stellung zu nehmen.

Dauer einer Umlegung.

Die Länge eines Umlegungsverfahrens hängt wesentlich von der Mitarbeit der beteiligten Grundstückseigentümer ab. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, das Umlegungsverfahren bei Stand der öffentlichen Auslegung zu beginnen, weil dann die Planungsinhalte relativ feststehen.

In diesem Verfahren wurde das auch so durchgeführt.

III. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Juli 2004

Zu III.1

Die Hagener Naturschutz-Verbände, Boeler Straße 39, 58097 Hagen, Schreiben vom 06.08.2004

Stellungnahme der Verwaltung:

Verringerung der Geschossigkeit / Forderung nach der Festsetzung von Einfamilienhäusern

Die neue Bebauung sollte sich aus städtebaulichen Gründen zum einen an den Bestand anpassen, zum anderen sollte bei Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen auch die Ausnutzbarkeit der Flächen im Verhältnis stehen. Aus Sicht der Planung ist daher die 2-Geschossigkeit das richtige Maß der Bebauung.

Die weiteren Rahmenbedingungen bzgl. der angesprochenen Festsetzungen sind durch die Bauordnung des Landes NRW geregelt. Zusätzliche Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

Den Inhalten der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Verringerung der Verkehrsflächen

Das Konzept der Erschließung und Verkehrsflächen beruht auf einem Grundgerüst (Haupterschließung) mit anschließenden Wohnwegen, die als private Erschließung schmäler ausgebaut werden können und deshalb die geringstmöglichen Breiten (3.00 bis 3.50m) haben

Die Abmessungen der Verkehrsflächen sind entsprechend ihrem Zweck und den Anforderungen nach der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS 90) ausgewählt. Es werden keine überflüssigen Flächen versiegelt.

Eine zusätzliche Festsetzung zur Verringerung der Versiegelung z. B. wasserdurchlässige Straßenbeläge sind in diesem Plangebiet nicht möglich, weil zum einen der Grundwasserstand sehr hoch ist und zum anderen eine Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der Bodenverhältnisse sehr schwierig ist.

Den Inhalten der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Allgemeines zur Eingriffsbilanzierung

Im Rahmen der Erarbeitung des Festsetzungsplanes wurde eine Eingriffsbilanzierung nach dem in Hagen beschlossenen Berechnungsmodell erstellt.

In der Bilanzierung und dem Landschaftspflegereichen Begleitplan sind die Berechnungen und die danach erforderlichen Kompensationsflächen ausführlich beschrieben und in den anliegenden Karten dargestellt.

Eine Abwägung der Stellungnahmen ist nicht erforderlich.

Zu III.2

Stadtentwässerung Hagen SEH, Eilper Straße 132 – 136, 58095 Hagen, Schreiben vom 28.07.2004

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach der kompletten Überarbeitung des Bebauungsplanes (Vergrößerung des Baugebietes) wird die Entwässerung ebenfalls überplant.

Die nachgereichten Anregungen sind soweit möglich, in den Begründungstext eingearbeitet.

Den Inhalten der Stellungnahme wird stattgegeben.

Zu III.3

**Staatliches Umweltamt, Feithstraße 150 b, 58097 Hagen, Schreiben vom
15.07.2004**

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich (siehe Baugrunduntersuchung).

Das Regenwasser wird alternativ in einem Rückhaltebecken gesammelt und dem Wasserkreislauf zurückgegeben, in dem es in den renaturierten Knippschildbach eingeleitet wird, so dass die Anforderungen des § 51 LWG erfüllt sind.

Den Inhalten der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden.

Zu III.4

HEB Stadt Hagen – Rathausstraße 11, 58095 Hagen, Schreiben vom 05.07.2004

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Radien der Wendeplätze werden entsprechend eingeplant.

Den Inhalten der Stellungnahme wird stattgegeben.

Zu III.5

Umweltamt der Stadt Hagen – Rathausstraße 11, 58095 Hagen, Schreiben vom 27.07.2004

Stellungnahme der Verwaltung:

Reitplatz

Nach der Überarbeitung der Planung wird der Reitplatz nicht mehr im Plangebiet untergebracht. Eine weitere Berücksichtigung der Auswirkungen ist deshalb nicht mehr erforderlich.

Entwässerung

Die erforderlichen Anträge liegen bei der Unteren Wasserbehörde vor. Die Genehmigung wird bis zum Satzungsbeschluss erwartet.

Immissionsschutz

Nach zahlreichen Umplanungen wurde für das Plangebiet ein komplett neues Gutachten erstellt. Dieses Gutachten (Büro Stöcker, 2008) berücksichtigt alle Lärmquellen (Schiene, Straße, Gewerbe) und hat als Ergebnis Lärmpegelbereiche vorgegeben, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt sind.

Den Inhalten der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Zu III.6

**Umweltamt – Untere Landschaftsbehörde der Stadt Hagen – Rathausstraße 11,
58095 Hagen, Schreiben vom 02.08.2004**

Stellungnahme der Verwaltung:Hinweis auf die erforderliche Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung und der Landschaftspflegerische Begleitplan inkl. Karten liegen inzwischen vor.

Geschützter Landschaftsbestandteil (LB)

Die Flächen im Geschützten Landschaftsbestandteil sind inzwischen von der Stadt Hagen erworben worden und konnten so in ein schlüssiges Konzept zu den Außenbereichsflächen (LB und Kompensationsflächen) einbezogen werden. Aus diesem Grund ist der Geschützte Landschaftsbestandteil in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) in den Bebauungsplan übernommen worden und die entsprechende Darstellung im Festsetzungsplan aufgenommen.

Gebote für Entwicklungsräume

Die aufgeführten Gebote – Erhalt der vorhandenen Gehölze, Einbindung der Bebauung, Erhalt und Renaturierung der Bachläufe – sind bei der Planung berücksichtigt und werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die Flächen des Geschützten Landschaftsbestandteils (LB) sind in das Grünflächenkonzept integriert, werden als LB entsprechend des Landschaftsplans nachrichtlich dargestellt und durch Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft umrahmt und ergänzt. In diesem Bebauungsplan sind ca. 41 % des Plangebietes als Flächen für Landschaftsraum/Grünflächen/Kompensation (ca. 25.090 qm) festgesetzt.

Reitplatz

Die Planungen zum Reitplatz wurden inzwischen aufgegeben, zu dass dieser Standort nicht mehr im Plangebiet enthalten ist.

Den Inhalten der Stellungnahme wird gefolgt bzw. zu den o.g. Inhalten ist keine Abwägung erforderlich.

Zu III.7**Bauordnungsamt der Stadt Hagen – 58095 Hagen, Schreiben vom 30.07.2004****Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Pläne zur Anlage eines Reitplatzes im Plangebiet wurden aufgegeben.

Den Inhalten der Stellungnahme wird gefolgt.

IV. 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Juli 2006

Zu IV.1

Die Hagener Naturschutz-Verbände, Boeler Strasse 39, 58097 Hagen, Schreiben vom 02.07.2006

Stellungnahme der Verwaltung:

Kompensationsflächen werden wahrscheinlich nicht ausreichen - Hinweis auf die erforderliche Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung und der Landschaftspflegerische Begleitplan inkl. Karten liegen inzwischen vor.

Der gesamte Kompensationsbedarf für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergibt sich bei diesem Vorhaben über eine komplementäre Zusammenführung.

Durch die internen Maßnahmen und den angestrebten externen Waldumbau auf städtischen Forstflächen wird sowohl eine landschaftsökologische Verbesserung des Naturhaushaltes als auch eine Verbesserung des Landschaftsbildes erzielt.

Durch den aus dem o.g. Waldumbau resultierenden Flächenwertzuwachs von 32.400 Wertpunkten wird das Defizit durch die Stadt Hagen zu rund 100% ausgeglichen.

Den Inhalten der Stellungnahme wird stattgegeben.

Geplanter Kinderspielplatz sollte 4-mal so groß vorgesehen werden

In Einfamilienhausgebieten ist grundsätzlich kein Spielplatz erforderlich, da hier davon ausgegangen wird, dass in den privaten Gärten der Einfamilienhäuser Spielmöglichkeiten für die Kinder geschaffen werden.

Der Spielplatz im Baugebiet Schmittewinkel soll ein Angebot sein, dass auch für Hagen-Fley eine neue Aufenthaltsmöglichkeit bietet. Er hat eine Größe von ca. 1.500 qm, was für die Altersklasse bis 12 Jahren als angemessen einzustufen ist.

Nachdem das benachbarte Baugebiet Erlhagen / Linnenkamp fast vollgelaufen ist, wird hier auch gerade der Spielplatz errichtet.

Die Flächengröße des Spielplatzes im Baugebiet Schmittewinkel stellt unter den o. g. Rahmenbedingungen einen Kompromiss zwischen den Erfordernissen und der Haushaltssituation der Stadt Hagen dar.

Den Inhalten der Stellungnahme wird nicht stattgegeben.

Kreisel an der Sauerlandstraße

Ausgehend von der Einmündung des Angerpades in den Schmittewinkel wird eine neue Erschließung, durch die Lücke zwischen den Häusern Schmittewinkel 6 und Angerpfad 1 geführt. Diese bildet das Gerüst des städtebaulichen Entwurfes, die das Wohngebiet im weiteren Verlauf über den Bereich Heigarenweg / Einmündung Sauerlandstraße wieder an das öffentliche Straßennetz anbindet.

Im Rahmen dieser Anbindung wird der Kreuzungsbereich komplett neu gestaltet und als Kreisverkehr ausgebildet. So kann gleichzeitig die unübersichtliche Kreuzungssituation entschärft werden.

Den Inhalten der Stellungnahme wird stattgegeben.**Ausgleichmaßnahmen räumlich dem Plangebiet zuordnen**

Im Rahmen der Erarbeitung des Festsetzungsplanes wurde eine Eingriffsbilanzierung nach dem in Hagen beschlossenen Berechnungsmodell erstellt. In der Bilanzierung und dem Landschaftspflegereichen Begleitplan sind die Berechnungen und die danach erforderlichen Kompensationsflächen ausführlich beschrieben und in den anliegenden Karten dargestellt.

Die Flächen des Geschützten Landschaftsbestandteils (LB) sind in das Grünflächenkonzept integriert, werden als LB entsprechend des Landschaftsplans nachrichtlich dargestellt und durch Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft umrahmt und ergänzt. In diesem Bebauungsplan sind ca. 41 % des Plangebietes als Flächen für Landschaftsraum/Grünflächen/Kompensation (ca. 25.090 qm) festgesetzt.

Den Inhalten der Stellungnahme wird stattgegeben.

Zu IV 2:

**Umweltamt – Untere Landschaftsbehörde der Stadt Hagen – Rathausstraße 11,
58095 Hagen, Schreiben vom 17.07.2006**

Stellungnahme der Verwaltung:LBP liegt noch nicht vor - Ausreichender Abstand zum LB gefordert

Im Rahmen der Erarbeitung des Festsetzungsplanes wurde eine Eingriffsbilanzierung nach dem in Hagen beschlossenen Berechnungsmodell erstellt. In der Bilanzierung und dem Landschaftspflegereichen Begleitplan sind die Berechnungen und die danach erforderlichen Kompensationsflächen ausführlich beschrieben und in den anliegenden Karten dargestellt.

Die Flächen des Geschützten Landschaftsbestandteils (LB) sind in das Grünflächenkonzept integriert und werden als LB entsprechend des Landschaftsplans nachrichtlich dargestellt. Die geforderten Schutzabstände sind eingehalten und durch Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft umrahmt und ergänzt. In diesem Bebauungsplan sind ca. 41 % des Plangebietes als Flächen für Landschaftsraum/Grünflächen/Kompensation (ca. 25.090 qm) festgesetzt.

Den Inhalten der Stellungnahme wird stattgegeben.

Zu IV.3

**Umweltamt – Untere Wasserbehörde der Stadt Hagen – Rathausstraße 11,
58095 Hagen, Schreiben vom 29.06.2006**

Stellungnahme der Verwaltung:

Einleitung des Regenwassers in den Knippschildbach benötigt eine Erlaubnis nach
§ 7 WHG, Genehmigungsplanung nach § 31 WHG erforderlich

Für die Verlegung und Offenlegung des Knippschildbaches wurde eine Planung durch ein externes Büro erstellt. Zu dieser Planung gehört in jedem Fall der Antrag nach § 31 WHG und nach § 7 WHG, die bereits gestellt wurden und deren Genehmigung bzw. Erlaubnis bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorliegen werden (siehe Anlage: Naturnaher Gewässerausbau des Knippschildbaches, Genehmigungsplanung nach § 31 WHG inkl Erläuterungsbericht und Landschaftspflegerischer Begleitplan, 2007, Dr. Pecher AG

Die Anregungen wurden im Verfahren berücksichtigt.

Zu IV.4

**Umweltamt – Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hagen – Rathausstraße 11,
58095 Hagen, Schreiben vom 29.06.2006**

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt, die Begründung zum Bebauungsplan redaktionell überarbeitet.

Untersuchungen im Bereich des Kinderspielplatzes nach dem MAGS-Erlass

Die Anforderungen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden, werden an das Fachamt weitergeleitet, die die Planungen zu den Ausführungen machen.

Die Anregungen werden im Verfahren berücksichtigt.

V. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Oktober 2009**Zu V.1**

**Umweltamt – Untere Landschaftsbehörde der Stadt Hagen – Rathausstraße 11,
58095 Hagen, Schreiben vom 19.11.2009**

Stellungnahme der Verwaltung:**Redaktionelle Änderungen**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird um ein Grundstück verkleinert, die Fläche des Regenrückhaltebeckens wird etwas größer, so dass die Bilanzierung und der Landschaftspflegerische Begleitplan an diesen betroffenen Textstellen aktualisiert werden. In diesem Zuge werden auch die aufgeführten Punkte in den Karten und im Text entsprechend überarbeitet.

Den Inhalten der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Natriumdampflampen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Den Inhalten der Stellungnahme wird gefolgt.**Widerspruch der Mahd bzw. Weidenutzung zwischen LBP und Artenschutzgutachten**

Der Mahdturnus wird neu festgesetzt und passt dann zu den Angaben im Artenschutzgutachten. Der LBP wird entsprechend überarbeitet.

Den Inhalten der Stellungnahme wird gefolgt.**Pflegeturnus des Regenrückhaltebeckens**

Die Fläche des Regenrückhaltebeckens wurde vergrößert und weist jetzt eine Gesamtgröße von ca. 1.800 qm auf. Diese Fläche wird unterschiedlich gestaltet, da hier ein Umfahrungsweg, die Böschung und die Grundfläche des Beckens enthalten sind. Der Umfahrungsweg und die Böschungen werden mit Schotterrasen und Steinschüttungen befestigt. Nach den Planungen der Stadtentwässerung muss im Beckenboden eine Teilfläche ebenfalls mit Steinschüttungen befestigt werden, da hier der Beckeneinlauf mit einem Sandfang stabil ausgeführt werden muss. Die Fläche, die später gemäht werden muss, beträgt daher nur ca. 600 qm; d.h. eine Fläche von ca. 1.200 qm steht weiterhin der Schleiereule für die Jagd zur Verfügung.

Da der Aufwand, den Beckenboden zu mähen, sehr groß ist, kann er nicht so oft gemäht werden, wie das Artenschutzgutachten das vorsieht. Da diese Fläche ca. nur ein Drittel der Gesamtfläche ausmacht, wird aus Gründen der Verhältnismäßigkeit von dieser Festsetzung abgesehen.

Den Inhalten der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Regelungen zur Finanzierung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen (intern und extern) erfolgt durch die Stadt Hagen auf stadt eigenen Flächen. Die anfallenden Kosten der Maßnahmen für Herstellung (inkl. Zaun) und Pflege werden in die Umlage mit eingerechnet, so dass jeder Grundstückseigentümer im Rahmen der Umlegung die Verpflichtung zum Ausgleich „ablösen kann“.

Den Inhalten der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Zu V.2

Bauordnungsamt der Stadt Hagen, Berliner Platz 22, 58089 Hagen, Schreiben vom 12.11.2009

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Festsetzung ist im Plan richtig wiedergegeben. Die Formulierung in der Begründung wurde entsprechend überarbeitet.

Den Inhalten der Stellungnahme wird gefolgt.

Zu V.3

**Umweltamt – Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hagen – Rathausstraße 11,
58095 Hagen, Schreiben vom 14.12.2009**

Stellungnahme der Verwaltung:

Umweltvorsorge nach BauGB nicht berücksichtigt

Die Wiedernutzbarmachung von Flächen und damit Reduzierung des Grades der Bodenversiegelung sind wichtige Beiträge zum Umweltschutz.

Im Hagener Norden, in dem durch die Planung jungen Familien Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden sollen, sind Flächen für die Revitalisierung nicht vorhanden. Es wurde deshalb als Kompromiss, eine Baugebiet unter dem Schutz großräumiger Grünflächen entwickelt, die auch als solche festgesetzt und deshalb langfristig geschützt sind.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

Die zusätzlichen Hinweise werden im Bebauungsplan aufgenommen.

Den Inhalten der Stellungnahme wird gefolgt.

Zu V.4

NAturschutzbUnd Deutschland e.V., Haus Busch 2, 58099 Hagen, Schreiben vom 28.10.2009

Stellungnahme der Verwaltung:**Gravierende Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt, Eingriffe in Geschützte Landschaftsbestandteile**

Die Auswirkungen der Planung auf die Tier- und Pflanzenwelt werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und in der Artenschutzrechtlichen Prüfung ausführlich beschrieben und bewertet. Um die Eingriffe zu kompensieren sind zahlreichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die Flächen des Geschützten Landschaftsbestandteils (LB) sind in das Grünflächenkonzept integriert, werden als LB entsprechend des Landschaftsplans nachrichtlich dargestellt und durch Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft umrahmt und ergänzt. In diesem Bebauungsplan sind ca. 41 % des Plangebietes als Flächen für Landschaftsraum/Grünflächen/Kompensation (ca. 25.090 qm) festgesetzt.

Den Inhalten der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden.**Prognosen zu den Nahrungshabiten der Schleiereule nicht richtig**

Der Gutachter der Artenschutzrechtlichen Prüfung hat ausführlich dargestellt, dass die großflächigen Grünbereiche, die trotz der Bebauung erhalten bleiben, geeignet sind, die Nahrungshabitatfunktion für das Schleiereulenpaar zu übernehmen. Im Umfeld des Brutplatzes sind bzw. werden alle noch bestehenden Grünflächen planungsrechtlich gesichert, was zu einer Gesamtfläche von ca. 120.800 qm „Grünland“ führt.

Ergänzend dazu werden zur Stärkung der Schleiereulenpopulation in Hagen Nistkästen für Schleiereule aufgehängt. In Zusammenarbeit mit der Unteren Landschaftsbehörde und lokalen Eulenexperten werden geeignete Standorte gesucht.

Den Inhalten der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden.

Der NAturschutzbUND Deutschland e.V. verweist in seinem Schreiben auf das Protokoll zur Sitzung des Landschaftsbeirates vom 01.09.2010. Dieser Verweis bedeutet, dass die Verwaltung die Relevanz der angesprochenen Inhalte zu prüfen hat:

Stellungnahmen der Verwaltung zum Protokoll des Landschaftsbeirates vom 01.09.2009 zum TOP 8. Bebauungsplan Nr. 7/02 Wohnbebauung Schmittewinkel / KnippschildstraßeNisthilfen für die Schleiereule (auch siehe oben)

In Frage für Standorte kommen alle Scheunen, Reithallen etc. – also größere Gebäude – im Bereich von Grünlandflächen, die beweidet oder gemäht werden (z.B. auch die Lenneae, Garenfeld, Hückinghausen). Es sind schon einige Standorte gefunden, weitere sind im Gespräch.

Da im Rahmen des Verfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2/07 Wohnen am „Erlhagen“ ebenfalls Schleiereulenkästen als vorgezogenen Artenschutzmaßnahme festgesetzt werden, wird die Zahl der Kästen im Rahmen dieses Planverfahrens auf 8 reduziert; 2 Kästen werden im anderen Bebauungsplan festgesetzt.

Den Inhalten der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden.

Ameisenhügel im Plangebiet

Im Planungsbereich soll ein Ameisenhügel gemeldet seien. Da die Art nicht bekannt sei, ist dieses zu überprüfen.

Nachforschungen bei den beteiligten Personen haben folgenden Sachstand ergeben: Wenn es sich hier um einen Ameisenhügel in den offenen Flächen handelt, kann es sich nach Aussagen der Unteren Landschaftsbehörde nur um eine Wiesenameise handeln, die Hügel bis 50 cm aufbaut.

Es konnte auch über Herrn Thiel nicht mehr geklärt werden, welche Person über Anrufbeantworter an welcher Stelle im Plangebiet den Ameisenhügel gesichtet hatte. Eine genauere Untersuchung des Sachverhaltes ist daher nicht möglich.

Eine Abwägung der Anregung ist nicht erforderlich.

Ausweichmöglichkeiten von Amphibien etc.

Bei dem angesprochenen Text handelt es sich wohl um die Artenschutzrechtliche Prüfung. Hier wird auf den Seiten 9 – 13 zu jeder betroffenen Vogelart genau aufgeführt in welcher Weise sie von der Bebauung betroffen ist und wie sie mit den Veränderungen umgehen wird. Zu den Amphibien ist ausgeführt, dass keine der betroffenen Arten als streng geschützt gelten. Da bislang keine Anzeichen für eine besondere Gefährdung dieser Arten vorliegen, zählen sie nicht zu den „planungsrelevanten“ Amphibienarten und sind nicht weiter zu betrachten. Wir weisen ergänzend darauf hin, dass die Feucht- und Grünbereiche entlang des Knippschildbaches erhalten bleiben, der Bach im nördlichen Bereich renaturiert wird und so sogar neue Lebensräume angeboten werden können.

Den Inhalten der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden.

Hydraulisches Problem Knippschildbach

Die Einleitungen in den Knippschildbach werden als hydraulisches Problem gesehen, der unter den nordöstlichen Betrieben durch viel zu kleinen Rohrquerschnitten weiter geführt werde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da im Plangebiet keine Versickerung möglich ist, wurde die Möglichkeit der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer gewählt. Parallel zur nordwestlichen Grenze des Baugebietes verläuft der Knippschildbach. Es entspricht den a.a.R.d.T., das Niederschlagswasser – speziell bei hydraulisch nicht leistungsfähigen Gewässern – gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken einzuleiten. Das geplante RRB hinter den Häusern Angerpfad Nr. 1 – 3a ist so konstruiert, dass in das Rückhaltevolumen ein Absetzbecken integriert wurde, der den Schmutzstoffeintrag in das Gewässer reduziert.

Der Antrag für die Einleitung des Niederschlagswassers nach § 7 WHG wurde mit Schreiben vom 07.04.2006 bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) der Stadt Hagen gestellt.

Da der Knippschildbach im Anschluss an die Einleitungsstelle auf Privatgrundstücken verläuft und dort – wie in der Stellungnahme richtig ausgeführt – hydraulisch unzureichend verrohrt wurde, hat die Untere Wasserbehörde eine hydraulisch ausreichende Offenlegung des Gewässers gefordert. Diese Offenlegung ist in der bestehenden Trasse nicht möglich. Das Gewässer wird renaturiert und in gewässertypischem Verlauf – räumlich nach Westen verschoben – verlegt. Die dafür erforderlichen Flächen sind inzwischen im Besitz der Stadt Hagen, so dass der Renaturierung des Bachlaufes und Einleitung des Regenwassers aus dem Rückhaltebecken nichts entgegensteht.

Die erforderliche Genehmigung nach § 31 WHG wurde bei der UWB gestellt und wird zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorliegen.

Den Inhalten der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden.

Regenrückhaltebecken ohne Dauerstau

Die Abführung der anfallenden Regenwässer stellt sich in diesem Baugebiet sehr schwierig dar.

Aufgrund der sehr geringen Höhenverhältnisse zwischen dem RRB und dem Gewässer wurde für das Becken eine geringe Einstauhöhe von 0,50 m ermittelt. Für einen Betrieb des Beckens im Dauerstau müsste entsprechend mehr Volumen zur Verfügung gestellt werden. Dies könnte nur dadurch erreicht werden, indem mehr Fläche beansprucht wird oder die Beckensohle entsprechend tiefer angelegt wird. Ersteres führt bei einer geringen Wassertiefe zu einer schnelleren Eutrophierung mit einer bei Regenereignissen nicht gewollten und unerlaubten Ableitung von Schlamm in das Gewässer. Letzteres führt zu einer maßgeblichen Verschlechterung der Unterhaltungsmöglichkeiten, wobei auch hier eine kleine Tendenz zur Eutrophierung weiterhin nicht vermieden werden kann. Durch beide Maßnahmen werden die Kosten für die Entwässerung unnötig steigen.

Aufgrund der topographischen Bedingungen und des sehr geringen Gefälles der Regenwasserkanalisation würde eine größere Einstauhöhe dazu führen, dass die Kanalisation durch den Rückstau aus dem Becken hydraulisch negativ beeinflusst würde.

Aus den o.g. Gründen muss auf einen gewünschten und sicherlich ökologisch sinnvollen Dauerstau im Becken verzichtet werden.

Den Inhalten der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden.

Erhebliche Mängel in der Planung: Das Baugebiet wird als insulare Bebauung ohne genügend Anbindung mit Fußwegen in Richtung Erlhagen, Fleyer Bach, Sauerland- und Knippschildstraße gesehen

Das Baugebiet Schmittewinkel ist ein Baustein einer Rahmenplanung für den Ortsteil Fley aus den 90iger Jahren. Diese Planung konzentrierte sich auf die Weiterentwicklung des Ortsteils durch Ergänzung von geeigneten Wohngebieten. Dazu gehören neben Schmittewinkel das Baugebiet Fleyer Bach und das Baugebiet Erlhagen-Linnenkamp. Die Wohnbauflächen wurden nach und nach durch Bebauungspläne planungsrechtlich umgesetzt, nachdem in einem städtebaulichen Wettbewerb der beste Entwurf ermittelt wurde. So sind Baugebiete mit unterschiedlichen Wohnformen und -strukturen (Einfamilien- und Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen) entstanden, die sich ergänzen. Die dazwischen liegenden Grünräume (Geschützter Landschaftsbestandteil Fleyer Bach, Knippschildbach) und die festgesetzten Grünflächen runden das Konzept ab. Von einer insularen Bebauung kann deshalb aus städtebaulicher Sicht nicht die Rede sein.

Den Inhalten der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Zu V.5

Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte der Stadt Hagen, Rathausstraße 11, 58095 Hagen, Schreiben vom 30.09.2009

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte der Stadt Hagen wird frühzeitig informiert, wenn die Ausbauplanungen für die Erschließungsmaßnahmen erstellt werden. Bis zur Umsetzung ist dann ausreichend Zeit, um den Pachtvertrag zu kündigen.

Den Inhalten der Stellungnahme wird gefolgt.

Zu V.6

**Umweltamt – Untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Hagen –
Rathausstraße 11, 58095 Hagen, Schreiben vom 17.12.2009**

Stellungnahme der Verwaltung:

Schallschutz nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet

Von der Überschreitung der Orientierungswerte zur Nachtzeit sind ausschließlich zwei Grundstücke im Anschluss an den neu zu errichtenden Kreisverkehr betroffen.

Die Festsetzung zu den Maßnahmen zum Schallschutz wird überarbeitet und entsprechend der Anregung umformuliert.

Den Inhalten der Anregung wird gefolgt.

VI. Beteiligung der Bürger im Rahmen der Öffentlichen Auslegung im Oktober 2009

VI.1 Schreiben einer Bürgerin vom 29.10.2009

Stellungnahme der Verwaltung:

Nutzung und Wert der eigenen Grundstücke

Der Wert des Grundstückes wird durch den Bebauungsplan und die anschließende Umlegung erhöht und wird dadurch Bauland.

Die Fläche des Kreisverkehrs, der geplante Kinderspielplatz, der Fußweg zum Heigarenweg und der Containerplatz werden flächenmäßig nicht in die Umlegung mit einbezogen. Diese Flächen dienen nicht nur den zukünftigen Anwohnern des Baugebiets selbst, sondern werden auch durch die Anwohner von Fley genutzt. Der Kreisverkehr sorgt nicht nur für die Anbindung des Baugebietes, sondern verbessert auch die gesamte Verkehrssituation und gestaltet den Bereich übersichtlicher. Es wird deutlich, dass hier eine andere Struktur der Bebauung und Nutzung beginnt, hier gestaltet sich ein „Eingangsbereich“ für den Ortsteil Fley.

Bauplatz vormerken lassen

Der Wunsch nach einem bestimmten Grundstück wurde an die zuständige Stelle in diesem Fall das Amt für Geoinformation und Liegenschaften - Umlegung -weitergeleitet. Die Wünsche werden im Rahmen des Umlegungsverfahrens nach Möglichkeit berücksichtigt.

Keine Haftung für Schäden, die durch Verrieselung, Drainage oder sonstigen herkommenden Wässer entstehen können (siehe auch Schreiben vom Februar 2006)

Das Gelände im gesamten Baugebiet wird neu gestaltet. Durch die Geländeprofilierungen für den Straßenbau, die Drainage der einzelnen Häuser und die Organisation der gesamten Regenentwässerung für das Baugebiet werden sich ganz neu Bodenverhältnisse ergeben. Dazu kommt, dass das Gelände durch die Bebauung zu ca. 50% versiegelt wird und das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser geordnet durch einen öffentlichen Kanal in das Regenrückhaltebecken geleitet wird. Es ist deshalb davon auszugehen, dass keine größeren Wassermengen im Baugebiet anfallen und die neu errichteten Gebäude schädigen. Weiterhin ist jeder Bauherr selbst verpflichtet sein Gebäude gegen möglicherweise eindringendes Wasser zu schützen. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan ergänzt.

Den Inhalten der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

VI.2 Schreiben eines Bürgers vom 28.10.2009**Stellungnahme der Verwaltung:**

Einspruch gegen Einbeziehung und Legalisierung des Illegalen Gebäudes

Ziel des Bebauungsplanes ist nicht die nachträgliche Genehmigung von illegal errichteten Gebäuden.

Bereits 1978 wurden in Fley zwei Bebauungsplanverfahren eingeleitet, durch die der Ortsteil überplant wurde. Diese Verfahren wurden erstmal nicht weitergeführt.

Der am 15.04.1992 für den Ortsteil Fley beschlossene Rahmenplan sah für den Ortsteil eine mäßige ergänzende Wohnbebauung vor, der als Abrundung des Siedlungsbereiches zur Landschaft dienen sollte.

Auf dieser Grundlage wurde 1994 ein Wettbewerb ausgelobt, dessen Ergebnisse den Bürgern im Juni 1995 vorgestellt wurden.

Bereits zu diesem Zeitpunkt war eine Ergänzung der Straßenrandbebauung am Schmittewinkel nach Südwesten vorgesehen. Es verwundert dann nicht, dass das Gebäude bei den Planungen und der Einleitung zum Bebauungsplan Nr. 7/02 bereits mit berücksichtigt wurde bzw. mit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lagen.

Die bauordnungsrechtlichen Fragen zu erforderlichen Grenzabständen etc. werden parallel zum Bebauungsplanverfahren mit dem Bauordnungsamt geregelt und sind nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes. Eine spätere Genehmigung des Gebäudes wird nur unter Einhaltung aller bauordnungsrechtlichen Regeln z.B. des Abstandflächenrechts erteilt werden. Das illegale Gebäude darf z.Zt. nicht genutzt werden. Hierzu liegt die schriftliche Bestätigung des Bauherrn vor.

Den Inhalten der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden.

VI.3 Mehrere Schreiben eines Bürgers vom 29.10.2009**Stellungnahme der Verwaltung:****Reservierung eines Baugrundstückes**

Der Wunsch nach einem bestimmten Grundstück wurde an die zuständige Stelle in diesem Fall das Amt für Geoinformation und Liegenschaften - Umlegung -weitergeleitet. Die Wünsche werden im Rahmen des Umlegungsverfahrens nach Möglichkeit berücksichtigt.

Eine Abwägung zu dieser Anregung ist nicht erforderlich.

Vergrößerung eines Flurstückes, Berücksichtigung im Bebauungsplan

Das angesprochene Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, es ist bereits bebaut und vom Heigarenweg aus erschlossen.

Die geplante Hinterbebauung ist durch Vorbescheid aus August 2005 positiv beschieden worden (Vorbescheid wird jährlich verlängert). Wenn für das vorgesehene Wohnhaus ein ausreichend großes Grundstück (auch nach Nordwesten) erhalten bleiben soll, kann der Eigentümer dies im Rahmen des Umlegungsverfahrens deutlich machen. Der schmale Streifen, der dann dem Flurstück zugeschlagen werden soll, müsste dann extra ausparzelliert werden.

Die Umlegung wurde darüber informiert.

Eine Abwägung zu dieser Anregung ist nicht erforderlich.

Flächen des geplanten Spielplatzes, Fläche des Kreisverkehrs, Containerplatz und die Grünfläche mit Wegeverbindung nicht auf Anwohner des neuen Baugebietes umlegen

Die Flächen im Bebauungsplan, die für die unterschiedlichsten öffentlichen Nutzungen wie Spielplatz, Containerplatz, Wegeverbindungen festgesetzt sind, werden in diesem Fall nicht alleine auf die zu bildenden Grundstücke umgelegt. Der Spielplatz und der Containerplatz werden von allen Fleyer Bürgern genutzt. Die Notwendigkeit des Spielplatzes ist aus den fehlenden Spielmöglichkeiten im gesamten Ortsteil zu begründen.

Gleiches gilt für die Wegeverbindung und den geplanten Kreisverkehr. Die Wegeverbindung dient zum einen als Zuwegung für den Kindergarten aus dem neuen Baugebiet, zum anderen als Weg vom Ortsteil Fley in das Baugebiet und als Weg zum geplanten Spielplatz.

Der Kreisverkehr sorgt für nicht nur für die Anbindung des Baugebietes, sondern verbessert die gesamte Verkehrssituation und gestaltet den Bereich übersichtlicher. Es wird deutlich, dass hier eine andere Struktur der Bebauung und Nutzung beginnt, hier gestaltet sich ein „Eingangsbereich“ für den Ortsteil Fley.

Den Inhalten der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

VI.4 Schreiben eines Bürgers vom 30.10.2009**Stellungnahme der Verwaltung:**

Privatgrundstück aus dem Bebauungsplan herausnehmen

Die angesprochene Baufläche wird aus dem Bebauungsplan herausgenommen, das Plangebiet entsprechend verkleinert.

Eine Zufahrt und deren Sicherung über eine Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind damit nicht mehr erforderlich und können entfallen.

Den Inhalten der Stellungnahme wird gefolgt.

VI.5 Schreiben eines Bürgers vom 27.10.2009**Stellungnahme der Verwaltung:**

Einspruch gegen Einbeziehung und Legalisierung des Illegalen Gebäudes

Ziel des Bebauungsplanes ist nicht die nachträgliche Genehmigung von illegal errichteten Gebäuden.

Bereits 1978 wurden in Fley zwei Bebauungsplanverfahren eingeleitet, durch die der Ortsteil überplant wurde. Diese Verfahren wurden erstmal nicht weitergeführt.

Der am 15.04.1992 für den Ortsteil Fley beschlossene Rahmenplan sah für den Ortsteil eine mäßige ergänzende Wohnbebauung vor, der als Abrundung des Siedlungsbereiches zur Landschaft dienen sollte.

Auf dieser Grundlage wurde 1994 ein Wettbewerb ausgelobt, dessen Ergebnisse den Bürgern im Juni 1995 vorgestellt wurden.

Bereits zu diesem Zeitpunkt war eine Ergänzung der Straßenrandbebauung am Schmittewinkel nach Südwesten vorgesehen. Es verwundert dann nicht, dass das Gebäude bei den Planungen und der Einleitung zum Bebauungsplan Nr. 7/02 bereits mit berücksichtigt wurde bzw. mit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lagen.

Die bauordnungsrechtlichen Fragen zu erforderlichen Grenzabständen etc. werden parallel zum Bebauungsplanverfahren mit dem Bauordnungsamt geregelt und sind nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes. Eine spätere Genehmigung des Gebäudes wird nur unter Einhaltung aller bauordnungsrechtlichen Regeln z.B. des Abstandflächenrechts erteilt werden. Das illegale Gebäude darf z. Zt. nicht genutzt werden. Hierzu liegt die schriftliche Bestätigung des Bauherrn vor.

Den Inhalten der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden.

VI.6 Schreiben einer Bürgerin vom 25.10.2009**Stellungnahme der Verwaltung:**

Einspruch gegen Einbeziehung und Legalisierung des Illegalen Gebäudes

Ziel des Bebauungsplanes ist nicht die nachträgliche Genehmigung von illegal errichteten Gebäuden.

Bereits 1978 wurden in Fley zwei Bebauungsplanverfahren eingeleitet, durch die der Ortsteil überplant wurde. Diese Verfahren wurden erstmal nicht weitergeführt.

Der am 15.04.1992 für den Ortsteil Fley beschlossene Rahmenplan sah für den Ortsteil eine mäßige ergänzende Wohnbebauung vor, der als Abrundung des Siedlungsbereiches zur Landschaft dienen sollte.

Auf dieser Grundlage wurde 1994 ein Wettbewerb ausgelobt, dessen Ergebnisse den Bürgern im Juni 1995 vorgestellt wurden.

Bereits zu diesem Zeitpunkt war eine Ergänzung der Straßenrandbebauung am Schmittewinkel nach Südwesten vorgesehen. Es verwundert dann nicht, dass das Gebäude bei den Planungen und der Einleitung zum Bebauungsplan Nr. 7/02 bereits mit berücksichtigt wurde bzw. mit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lagen.

Die bauordnungsrechtlichen Fragen zu erforderlichen Grenzabständen etc. werden parallel zum Bebauungsplanverfahren mit dem Bauordnungsamt geregelt und sind nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes. Eine spätere Genehmigung des Gebäudes wird nur unter Einhaltung aller bauordnungsrechtlichen Regeln z.B. des Abstandflächenrechts erteilt werden. Das illegale Gebäude darf z. Zt. nicht genutzt werden. Hierzu liegt die schriftliche Bestätigung des Bauherrn vor.

Den Inhalten der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden.

VI.7 Schreiben eines Bürgers vom 14.10.2009

Stellungnahme der Verwaltung:

Die aus dem städtebaulichen Entwicklungsprozess abgeleiteten Nutzungen stimmen in aller Regel nicht mit den örtlich vorhandenen Besitz- und Eigentumsstrukturen überein. Die Überlegungen zu den Strukturen in einem neuen Baugebiet und damit der Verteilung der unterschiedlichen Nutzungen (Straße, private Baugrundstücke, öffentliche Flächen) in einem Baugebiet, können sich nicht nach den vorhandenen Grundstücksgrenzen richten.

Mit Hilfe von Bodenordnungsmaßnahmen können solche Gebiete der Bebauung zugeführt werden, auch wenn dies aufgrund der vorhandenen Grundstücks- und Eigentümerstruktur nicht ohne weiteres möglich ist.

Das Ergebnis dieser Bauleitplanung d.h. der vorliegende Bebauungsplanentwurf lässt sich nicht ohne bodenordnende Maßnahmen verwirklichen. Die Schaffung von planungsrechtlich bebaubaren Grundstücken ist die Aufgabe der Bodenordnung. Durch die Instrumente der Bodenordnung (Umlegungsverfahren und Grenzregelungsverfahren) werden die für die öffentliche Nutzung vorgesehenen Flächen (öffentliche Verkehrs- und Grünflächen etc.) der Gemeinde oder dem Erschließungsträger übertragen und die privaten Bauflächen den am Umlegungsverfahren beteiligten Eigentümern zugeteilt.

In dem Umlegungsverfahren besteht die Möglichkeit, dass jeder Grundstückseigentümer seine Wünsche bei der Zuteilung äußert und dadurch z.B. auch die gleiche Grundstücksgröße zugeteilt bekommt. Dies ist Verhandlungssache im Rahmen der Umlegung.

Den Inhalten der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

VI.8 Schreiben eines Bürgers vom 21.01.2010**Stellungnahme der Verwaltung:**

Angebot, dass die Stadt die eigenen Grundstücke übernimmt

Für die Realisierung der Planung ist ein Umlegungsverfahren erforderlich, da sich die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches im Eigentum mehrerer unterschiedlicher Eigentümer befinden. Ein Teil der Flächen ist im Besitz der Stadt Hagen.

Das Umlegungsverfahren soll parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Es dient dazu, zur Erschließung und Neugestaltung von Gebieten bebaute und unbebaute Grundstücke so neu zu ordnen, dass nach Abzug der Verkehrsflächen und anderen öffentlichen Flächen nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

So gehen auch die Grundstücke dieses Bürgers in das Umlegungsgebiet ein, werden bewertet und in Abstimmung mit dem Eigentümer zugeteilt. Wenn gewünscht, kann auch die Stadt die Flächen im Rahmen der Umlegung übernehmen. Die Umlegungsstelle wird entsprechend informiert.

Regenwasserentsorgung ist nicht berücksichtigt

Die im Bebauungsplangebiet liegenden Gebäude (Heigarenweg Nr. 9a und 9b), deren Regenwasser bis jetzt auf den nördlich angrenzenden Grundstücken verrieselt wird, werden an die neu zu errichtende Regenentwässerung angeschlossen. Das gesammelte Regenwasser wird dann über ein Rückhaltebecken gedrosselt dem Knippschildbach zugeführt.

Spätere Grundstückspreise

Entwickelte Baugebiete können unterschiedlich vermarktet werden. In diesem Fall ist im Moment keine Baugesellschaft vorhanden, die die Erschließung und Vermarktung betreibt.

Die Grundstückspreise unterliegen grundsätzlich den Marktgesetzen. Es gibt die Möglichkeit, sich beim Gutachterausschuss zu erkundigen und beraten zu lassen, wenn die Planungen einen entsprechenden Stand erreicht haben.

Zu diesem Zeitpunkt der Planung sind Aussagen über den Preis der späteren Baugrundstücke nicht möglich und könnten auch nicht seriös abgegeben werden.

Den Inhalten der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

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:
