



**Zeichenerklärung**

- Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1, 2, 3 und 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 11 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzung 1,3,4,5,6a,b,7,8
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 BauNVO)
- 0,8** Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
  - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 0** Offene Bauweise
  - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich unter Berücksichtigung der Vorschriften über Abstandsflächen (§ 6 BauNVO), im Einzelfall darf jedoch der überbaubare Grundstücksanteil der Baugrundstücke (die zulässige Grundfläche) entsprechend dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten werden.
- Baugrenze**
- Firstrichtung der Gebäude bzw. Hausgruppen**
- Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Stellung der baulichen Anlagen und die äußere Gestaltung nach § 69 BauNVO sind, soweit sie festgesetzt werden, in einer Nutzungsschablone darzustellen.
- | Art der baul. Nutz. | Zahl der Vollgesch. | GFZ | GRZ |
|---------------------|---------------------|-----|-----|
| WA                  | II                  | 0,4 | 0,8 |
| 0                   |                     |     | ED  |
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 0,4** Straßenverkehrsflächen
  - 0,8** Straßenbegrenzungslinie
  - ED** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- VM** Verkehrsmischfläche
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- PRIVAT** Grünflächen (privat)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Mulde und Verwallung) (siehe textliche Hinweise 1)
- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 7,8)
  - 0** Erhaltung: Bäume

- Sonstige Festsetzungen**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) (siehe textliche Festsetzung 7)
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) (siehe textliche Festsetzung 7)
  - Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 2)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) Diese Darstellung entfällt, wenn die Abgrenzung mit einer Begrenzungslinie der Verkehrsfläche zusammenfällt. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.
  - siehe textliche Festsetzungen
  - P1** Festgesetzte Gauß-Krüger-Koordinaten im 2. Meridianstreifen (Lagesatz 000)  
P1= 2603416,07 / 5691031,32  
P2= 2603431,00 / 5691061,50

**Bestand und sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)**

- Vorhandene Gebäude**
- Flurstücksgrenze mit Vermarkung**
- Höhenlinien**
- Vorhandene Böschung**
- Mauer**
- Baum vorhanden**
- siehe textlicher Hinweis

**Textliche Festsetzungen**

- Für das gesamte Plangebiet gilt:**
- Die Führung von Telekommunikationsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen
- Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen: Gartenbaubetriebe Tankstellen
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger
  - Bei Doppelhäusern sind Traufe und First in gleicher Höhe anzuordnen.
  - Bei Doppelhäusern sind für die Fassade und die Dacheindeckung einheitliches Material und einheitliche Farbe zu verwenden.
  - Untergeschosse sind baulich gegen drückendes Wasser zu schützen.
  - Um der Gefahr vorzubeugen, dass durch die Baumaßnahmen die Schichtenwasserströme einen anderen Verlauf einnehmen und damit die Unterlieger geschädigt werden könnten, wird für den Teilbereich festgesetzt, dass keine Untergeschosse errichtet werden dürfen.
  - Grund- und Schichtenwasser darf nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.
  - Der zuletzt in einer Schichtdicke von 30 cm aufgetragene Oberboden des Sportplatzes muss abgetragen werden. Der Abtrag des Bodens ist von einem anerkannten Sachverständigen nach § 16 BBodSchG zu überwachen. Die Maßnahme ist frühzeitig unter schriftlicher Benennung des Sachverständigen bei der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Der Sachverständige hat einen Abschlussbericht über die Maßnahmen zu erstellen und bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

- Die vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Neuanpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
  - Die neu entstehenden Böschungen im Bereich der Zufahrt zum Baugelände sind mit standortgerechten Gehölzen im Rastermaß 1,25 x 1,25 m zu bepflanzen und fachgerecht zu unterhalten. Je 20 qm Böschungsfäche ist weiterhin ein Heister zu pflanzen und mittels Baumpfahl zu sichern. Der Bestand an der vorhandenen Böschung zur Krähnockenstraße ist unter Berücksichtigung der genannten Pflanzschemata zu ergänzen. Bestandsziel auf diesen Flächen ist die Schaffung eines möglichst naturnaher Gehölztreffens, der eine Eingrünung des Baugeländes zur Krähnockenstraße sicher stellt.
- Folgende Gehölzarten/-qualitäten sind bei Anpflanzung zu verwenden:
- Bäume:**  
**Geforderte Qualität:** Hei 2xv 150/200
- |                     |           |
|---------------------|-----------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus    | Hainbuche |
| Sorbus aucuparia    | Eberesche |
- Sträucher:**  
**Geforderte Qualität:** STR 2xv 100/150
- |                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Prunus spinosa      | Schlehe/Schwarzdorn |
| Euconymus europaeus | Pflaumerleuchter    |
| Viburnum opulus     | Wolliger Schneeball |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder  |
| Rosa canina         | Hundsrose           |
| Lonicera xylosteum  | Rote Heckenkirsche  |
| Cornus sanguinea    | Hartriegel          |

**Textliche Hinweise:**

- Das Westfälische Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege gibt den folgenden Hinweis:
- "Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmale, d. h. Mauern, alle Gräben, Einzelände aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Beschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälen ist der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).
  - Für den B-Plan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
  - Nach § 1 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenverletzungen auf das notwendigste Maß zu begrenzen.
  - Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem Gelände festgestellt werden, so ist die untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde weitere Auflagen vor.
  - Sollten Anfüllungen mit RCL-Material bzw. Bauschutt geplant sein, ist hierfür ein entsprechender Antrag nach § 7 WHG zu stellen. Mit der Anfüllung darf erst nach Genehmigungsgenehmigung werden.
- Anlage einer durch einen flachen Wall zur talseitigen Bebauung hin begrenzten Mulde, zur Regelung des bergseitig anfallenden Hangwassers.
  - An der Pflanzbegrenzung (Böschungsoberkante) zu der nördlichen Bebauung ist eine Verwallung zu erstellen.
  - Die Entwässerung der Terrassen der Privatgrundstücke muß an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.
- Für die Hinweise 1-3 gilt, dass für die Anlage und Ausgestaltung der hier angeführten Maßnahmen Regelungen im Erschließungsvertrag getroffen werden.

- Für die städtebauliche Planung:**
- Hagen, 07.02.2008
- gez. Grothe  
Dipl. Ing. Arch.  
Techn. Beigeordneter
- gez. Schädel  
Dipl. Ing.  
Fachbereichsleiter
- Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung.
- Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
- Hagen, 06.02.2008
- Amt für Geo-Information und Liegenschaftskataster  
Dipl. Ing.
- gez. Höhn  
Lfd. Städt. Vermessungsinspektor
- Es wird bescheinigt, dass der Rat der Stadt Hagen am 11.05.2006 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Planes beschlossen hat. Der Beschluss wurde am 03.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
- Hagen, 12.02.2008
- STADT HAGEN  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:
- gez.  
Karathanassopoulos
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist durch öffentliche Unterrichtung und Erörterung am 19.06.2006 erfolgt.
- Hagen, 12.02.2008
- STADT HAGEN  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:
- gez.  
Karathanassopoulos
- Der Rat der Stadt Hagen hat am 07.02.2008 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan - Entwurf und die Begründung beschlossen.
- Hagen, 07.02.2008
- gez. Demnitz  
Oberbürgermeister
- gez. Servidio  
Schriftführer
- Dieser Bebauungsplan - Entwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom 20.02.2008 bis 30.03.2008 einschließlich öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12.02.2008.
- Hagen, 02.04.2008
- STADT HAGEN  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:
- gez.  
Karathanassopoulos
- Dieser Bebauungsplan - Entwurf - aufgrund vorgenommener Änderungen / Ergänzungen - den Inhalt der Beratung zugrundeliegenden Bebauungsplan - Entwurf, den der Rat am 07.02.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen hat. Die Originalunterschriften zu vorstehenden Verfahrensmerkmalen befinden sich auf vorgenanntem Bebauungsplan - Entwurf.
- Hagen, 13.05.2009
- Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Dipl. Ing.
- gez. Schädel  
Fachbereichsleiter
- Der Rat der Stadt Hagen hat am 14.05.2009 nach §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan und die Begründung als Satzung beschlossen.
- Hagen, 14.05.2009
- gez. Demnitz  
Oberbürgermeister
- gez. Servidio  
Schriftführer
- Der Beschluss gem. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich am 18.07.2009 bekannt gemacht worden.
- Hierbei wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches eingesehen werden kann.
- Hagen, 20.07.2009
- STADT HAGEN  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:
- gez. Knoche

**Rechtsgrundlagen**

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NRW- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S. 666 / SGV.NRW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2008 (GV. NRW, S. 514).
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau -) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG-) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686)
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW, S. 708).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90 -) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- in der jeweils gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Die Übereinstimmung mit der digital erstellten 1. Ausfertigung wird beglaubigt.

Hagen, 24.06.2009

Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Dipl. Ing.

gez. Schädel  
Fachbereichsleiter

Bebauungsplan Nr. 4/06 (581)  
Wohnbebauung "Krähnocken"

Kopie der 1. Ausfertigung

Entgegenstehende Festsetzungen  
Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes sind entgegenstehende Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Satzungen unwirksam.

Stand der Planunterlagen :

Liegenschaftskataster 2007  
Topografie 1993 / 2003

Maßstab 1:500

2603281,58  
5690986,56

2603494,33  
5691188,46

# **BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 4/06 (581)**

**WOHNBEBAUUNG KRÄHNÖCKEN**

## **INHALT**

1. PLANGEBIET
2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG
3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION
  - 3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan
  - 3.2 Andere bestehende Rechtsverhältnisse
4. BAULICHE NUTZUNGEN / ALLGEM. WOHNGBIET
5. VERKEHR / ERSCHLIESSUNG
6. VER- UND ENTSORGUNG
  - 6.1 Strom, Gas- und Wasserversorgung
  - 6.2 Müllentsorgung
  - 6.3 Entwässerung
7. KOMPENSATION
8. UMWELTBERICHT
9. STÄDTEBAULICHE BEURTEILUNG
10. FESTSETZUNGEN
11. FLÄCHENBILANZIERUNG
12. GENDER MAINSTREAMING
13. DENKMALSCHUTZ

## **1. PLANGEBIET**

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

Die eigentliche Baufläche liegt innerhalb des Flurstücks 249.

Die Abgrenzung des Plangebietes verläuft:

- im Norden entlang der Grenze zu den bebauten Grundstücken 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 den im Sitzungssaal ausgehängten Lageplänen ist das oben beschriebene Plangebiet eindeutig dargestellt.

## **2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Zielsetzung der Planung ist es, die bisherige Freifläche künftig für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

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 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.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Gesamtbeurteilung potentieller Bauflächen. 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 arroundiert die vorhandene Bebauung an der Krähnockenstraße. Die äußere Erschließung ist vorhanden. Die Nähe zum Eilper Zentrum mit den dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen macht den Standort zu einem attraktiven Wohngebiet.

### **3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

#### Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt und muss deshalb in Wohnbaufläche geändert werden.

Das FNP-Teiländerungsverfahren läuft parallel zum Bebauungsplanverfahren.

#### Landschaftsplan

Die Fläche befindet sich im Landschaftsplan der Stadt Hagen allerdings ohne Schutzzuweisung.

### **4. BAULICHE NUTZUNGEN / ALLGEMEINES WOHNGEBIET**

Städtebauliches Ziel der Planung ist es, durch die gewählte Erschließungsform eine überschaubare Nachbarschaftseinheit zu bilden, die, bestimmt durch Art und Maß der baulichen Nutzung, eine verträgliche Weiterentwicklung der bestehenden Wohngebiete ohne städtebauliche Brüche, gewährleistet.

Die Ausrichtung der Hauptdachflächen/Baukörper (Firstrichtung) wird im nördlichen Baugebiet so festgesetzt, dass die Grundvoraussetzung für Solaranlagen gegeben ist.

Im übrigen Baugebiet ermöglicht die offen gehaltene Ausrichtung der Hauptdachfläche/Hauptkörper (ohne Festsetzung der Firstrichtung) gleichwohl eine Nutzung der Solarenergie. Die Entscheidung obliegt den Bauherren, da hier die Effizienz von Solaranlagen im Einzelnen überprüft werden müsste.

Entsprechend den städtebaulichen Zielen für diesen Bereich wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Für die Bebauung sind zweigeschossige Einfamilienhäuser vorgesehen. Durch entsprechende Festsetzungen wird die Bebauung von Doppel-, und freistehenden Einfamilienhäusern ermöglicht. Die Anordnung der Baukörper wird dem Geländeverlauf angepasst, womit Rücksicht auf das Landschaftsbild genommen wird.

Durch die Festsetzung einer grundsätzlich offenen Bauweise und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird die vorgefundene Siedlungsstruktur aufgenommen und städtebaulich sinnvoll für das neue Baugebiet weiterentwickelt. Durch die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und eine zweigeschossige Bebauung wird eine angemessene städtebauliche Verdichtung ohne negative Auswirkungen auf städtebauliche -gestalterische Qualität erreicht.

Die festgesetzte überbaubare Fläche legt grob die Lage der Gebäude auf dem Grundstück fest, zugleich definiert sie die größtmögliche Tiefe der Gebäude. Ein leichtes Vor- und Zurückspringen sowie Vorsprünge innerhalb der Baukörper selbst, sind innerhalb dieser stark vom Freiraum geprägten Baustruktur städtebaulich verträglich.

## **5. VERKEHR / ERSCHLIESSUNG**

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine Anbindung an die Krähnockenstraße. Dieser Einmündungsbereich wird verkehrsgerecht ausgebaut.

Die Straßenbreite der Erschließungsstraße beträgt 5,80 m. Die Straßenfläche soll dem Charakter einer Anliegerstraße entsprechend als Mischverkehrsfläche erstellt werden. Das heißt, dass die Verkehrsflächen ohne Bordstein und somit ohne Höhenunterschiede gestaltet werden.

Öffentliche Stellplätze werden in der öffentlichen Verkehrsfläche in ausreichender Anzahl angeboten und zwar in der Form, dass die Straßenbreite punktuell auf 3,50 m reduziert wird. Dieses führt gleichzeitig zu einer Verkehrsberuhigung. Die Anlage der Stellplätze erfolgt nach Vorliegen der Grundstücksparzellierung.

Die privaten Stellplätze bzw. Carports/Garagen werden innerhalb der Grundstücke nachgewiesen.

## **6. VER- UND ENTSORGUNG**

### **6.1 Strom, Gas- und Wasserversorgung**

Die Gas- Wasser- und Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze des örtlichen Versorgers sichergestellt.

### **6.2 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung wird durch den Hagener Entsorgungsbetrieb HEB erfolgen. Für die Bewegung der Entsorgungsfahrzeuge werden ausreichend breite Fahrgassen vorgesehen.

### **6.3 Entwässerung**

Das Baugebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Hagen. Die Entwässerung erfolgt in diesem Einzugsgebiet überwiegend im Mischsystem.

Gemäß § 51a LWG ist das Niederschlagswasser örtlich zu beseitigen. 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.

Die bestehende Entwässerung des Sportplatzes in der Böschung zu den Unterliegenden Grundstücken bleibt unverändert.

Im Rahmen der öffentlichen Abwasserbeseitigungspflicht muss das in der folgenden Abbildung dargestellte Abwasser in den technisch geregelten Grenzen aufgenommen werden.



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 Verwallung 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 Verwallung nicht niedergetrampelt wird.

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.

Für das Niederschlagswasser, das auf den Freiflächen zwischen der geplanten und vorhandenen Bebauung anfällt, besteht keine Verpflichtung zur Übernahme in das Kanalisationsnetz.

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 Ausgestaltung der nichtöffentlichen Entwässerungseinrichtungen wird in dem Erschließungsvertrag geregelt.

## 7. KOMPENSATION

### Eingriff-/ Ausgleichsbilanz

Aus der folgenden Gegenüberstellung von Ist- und Planungszustand wird ersichtlich, dass durch die Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz positiv ausfällt.

Eingriffswert der Fläche:	23.987,75 Pkt.
Kompensationswert der Fläche	24.119,00 Pkt.
<b>Differenz:</b>	<b>+ <u>131,25 Pkt</u></b>

Aufgrund der geplanten Maßnahmen und den damit verbundenen Werterhöhenden Verbesserungen des Umfeldes kann die Baumaßnahme innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Die Bilanz weist ein Plus von 131,25 Wertpunkten auf.

Aussagen zur Ermittlung des Eingriffswertes, bzw. zur Ermittlung des Kompensationswertes sowie der daraus abgeleiteten Maßnahmen sind dem Erläuterungstext zur Eingriffsbeurteilung vom 04. 09. 2007, der als Anlage dieser Begründung beigelegt ist, und den textlichen Festsetzungen Nr.7 und Nr. 8 zu entnehmen.

## 8. UMWELTBERICHT

### Beschreibung des Standortes

Die Wohnbebauung soll auf einer ehemaligen Sportplatzfläche erfolgen, die westlich an die Krähnockenstraße angrenzt. Die Fläche weist in den Randbereichen, vor allem südlich des Sportplatzes, Gehölz- und Baumreihen auf. Sowohl die Straße als auch die Grünstrukturen sind Bestandteil des Plangebietes.

### Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Bereitstellung von Bauflächen für den Einfamilienhausbau ist das wichtigste Ziel des Bebauungsplanes. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 werden die Vorgaben der Baunutzungsverordnung ausgeschöpft um eine entsprechende städtebauliche Dichte in einem Baugebiet mit offener Bauweise zu erreichen. Die Eingrünung des Gebietes erfolgt über Pflanz- bzw. über Erhaltungsgebote bestehender Grünstrukturen (s. textliche Festsetzungen).

### Beschreibung der Festsetzungen

Die Festsetzungen werden unter Pkt.10 der Begründung allgemein aufgelistet und sind im Detail dem Plan zu entnehmen. Folgende umweltschutzbezogenen Festsetzungen werden getroffen:

- Abtrag des Oberbodens in einer Stärke von 30 cm. Diese Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Bodenbelastungen.
- Erhalt und Pflege der vorhandenen Bepflanzung. Diese Festsetzung dient der Eingrünung des Baugebietes und vor allem des Erhaltes der bestehenden hochwertigen Grünstrukturen.

### Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 9.785 qm. Davon werden 3.385 qm als Grünflächen mit Erhalt bzw. Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Die genaue Flächenbilanzierung wird unter Pkt.11 dargestellt.

### Ziele des Umweltschutzes die für das Vorhaben von Bedeutung sind:

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage	Zielaussagen
<b>Mensch</b>	Bundesimmissionschutzgesetz §1(1) und §3(2)  Baugesetzbuch §1(6) Nr.7e	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u.ä.)</li><li>▪ Vermeidung von Emissionen</li></ul>
<b>Tiere, Pflanzen, Landschaft, biologische Vielfalt</b>	Landschaftsgesetz NRW  Baugesetzbuch §1(6) Nr.7a	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Erhalt bedeutsamer Kleinstrukturen auch im besiedelten Bereich §2 (1) Nr.10</li><li>▪ Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind insbesondere zu berücksichtigen.</li></ul>

<b>Boden</b>	Baugesetzbuch §1a(2) Satz 1  Bundes-Bodenschutzgesetz § 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden</li> <li>▪ Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, Abwehr schädlicher Bodenveränderung, Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen</li> </ul>
<b>Wasser</b>	Landeswassergesetz §51a	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Niederschlagswasser ist zu versickern oder ortsnah direkt in ein Gewässer einzuleiten</li> </ul>
<b>Luft</b>	Baugesetzbuch § 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....§1(6) Nr.7h</li> <li>▪ Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie §1(6) Nr.7f</li> </ul>
<b>Klima</b>	Baugesetzbuch § 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz §1(5)Satz 2</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Baugesetzbuch §1(5) Satz 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln</li> </ul>

### **Berücksichtigung der Ziele im Bebauungsplan**

Die Nutzung einer „Sportplatzfläche“ ist aus Sicht des Schutzes von unbebautem Boden Zielkonform mit dem Bundesbodenschutzgesetz. Dadurch geht allerdings eine Fläche für die Freizeitnutzung verloren. Inwieweit die anderen aufgelisteten Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt werden, kann der Prognose der Auswirkungen entnommen werden.

### **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen der Planung**

Der Scoping-Termin hat am 20.6.2006 unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden stattgefunden. Die nachfolgende Bestandsaufnahme wurde als Untersuchungsrahmen festgelegt.

### **Schutzgut Mensch – Lärmschutz**

#### **Bestehende Lärmbelastungen**

Aufgrund der Lage des Gebietes am Siedlungsrand ohne stark befahrene Straßen, ist nicht von einer nennenswerten Lärmbelastung des Gebietes auszugehen. Auf ein Lärmgutachten wurde deshalb verzichtet. Das Gebiet ist zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes geeignet.

#### **Prognose der Lärmbelastungen durch die Planung**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet, in dem Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen sind, werden durch die Planung keine nennenswerten Lärmemissionen entstehen.

## **Schutzgut Mensch - Luftqualität und klimatische Bedingungen**

### **Jetzige Situation**

Das Plangebiet wird aufgrund seiner Lage am Siedlungsrand dem sogenannten Parkklima zugeordnet. Diese Bereiche werden als bioklimatisch wertvolle Stadtoasen ohne bedeutende Fernwirkung charakterisiert.

### **Prognose der Auswirkungen der Planung**

Aufgrund der geringen Flächengröße der geplanten Bebauung werden weder lufthygienisch noch klimatisch negative Auswirkungen auftreten.

## **Schutzgut Boden**

### **Jetzige Situation**

Da die ehemalige Sportplatzfläche durch Anfüllungen begradigt worden ist, wurde die Fläche in Bezug auf sogenannte organoleptische Auffälligkeiten und Gründungsmöglichkeiten untersucht (Ingenieurgesellschaft f. Geotechnik u. Umwelt, Mai 2005). Es wurden sechs Rammkernsondierungen und sechs Rammsondierungen durchgeführt. Als Ergebnis stellt der Gutachter fest:

- In allen Aufschlüssen wurden Auffüllungen mit Boden vorgefunden. Bis zu einer Tiefe von 30 cm finden sich Beimengungen von Schlacke und Ascheresten. Ab 30 cm handelt es sich nur um Boden und stellenweise Kies.
- Entsprechend des ursprünglichen Gefälles befinden sich die höchsten Auffüllungen mit rund 4,20 m im nordöstlichen Sportplatzbereich.
- Vernässungszonen wurden in drei Sondierbohrungen festgestellt.
- Grundwasserzutritte sowie organoleptische Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt.

Eine Überprüfung von vier Mischproben auf die Gehalte an Schwermetallen, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und polychlorierte Biphenylen ergaben Werte, die sich nach Aussagen des Gutachters in der Größenordnung von Hintergrundgehalten der im Raum Hagen anstehenden Oberböden bewegen. Die insgesamt unauffälligen Boden- und Bodenluftverhältnisse lassen keine negative Beeinflussung des Grundwassers erwarten.

Nach Ansicht des Gutachters sind die aufgefüllten Böden als Gründungsschicht nicht geeignet. Er gibt deshalb Hinweise, wie bei Unterkellerung bzw. ohne Kellergeschoss zu gründen ist.

Hinweisen von Anwohnern dass es zu nicht genehmigten Ablagerungen von Schlacken und Gießereisanden gekommen sein soll wurde durch eine Untersuchung des Büros Ahlenberg nachgegangen (Ahlenberg Ingenieure 9/2008). Es wurden zehn Baggerschürfe von 1m bis 4m Tiefe durchgeführt. Die Baggerschürfe zeigten organoleptisch unauffällige Auffüllungen. Hinweise auf Schlacke- oder Gießereisandanschüttungen oder auf andere bisher nicht bekannte Ablagerungen liegen nicht vor.

## **Prognose der Auswirkungen der Planung**

Gewachsener Boden ist durch die Planung nicht betroffen. Die Auffüllungen erfordern aber Vorkehrungen für die geplante Wohnbebauung. Deshalb wird festgesetzt, dass 30 cm der Auffüllung abgetragen und ordnungsgemäß entsorgt werden müssen.

Zur Wiederherstellung einer Mutterbodenschicht ist zu beachten, dass kulturfähiger Boden in einer Stärke von 30 cm aufzubringen ist, der die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einhält bzw. die Z 0 – Werte (Feststoff) der LAGA-Liste für die Parameter, für die die BBodSchV keine Vorsorgewerte festgesetzt hat. Der Einbau von Boden aus Bodenbehandlung und der Altlastensanierung ist nicht zulässig. Die Herkunft und Analytik des Materials ist dem Umweltamt vor dem Aufbringen vorzulegen.

## **Schutzgut Wasser**

### **Jetzige Situation**

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Grundwassergefährdungen durch die Anfüllung sind nicht zu erwarten (s.o.). Die im o.a. Gutachten festgestellten Vernässungszonen zeigen, dass die aufgefüllte Fläche des Sportplatzes durch Hang- und sogenanntem Schichtenwasser aus den südwestlich angrenzenden ansteigendem Gelände staunässegefährdet ist. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser gemäß den Vorgaben des Landeswassergesetzes ist aufgrund dieser Verhältnisse nicht zu empfehlen.

### **Prognose der Auswirkungen der Planung**

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt als solchen. Zu betrachten sind die Auswirkungen auf die Bebauung. Um die Staunässegefahr für die Wohnbebauung zu verringern wird süd-westlich des Baugebietes ein Auffanggraben für das oberflächlich abfließende Hangwasser festgesetzt. Das Wasser wird dann in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Das bei bestimmten Regenereignissen anfallende Schichtenwasser (oberflächennahes Grundwasser) wird durch diese Maßnahme nur begrenzt abgefangen. Um eine Schädigung der Unterlieger bei bestimmten Regenereignissen zu verhindern, werden im südlichen Teilbereich Untergeschosse per Festsetzung ausgeschlossen. In Bereichen in denen Untergeschosse nicht ausgeschlossen sind, wird festgesetzt, dass diese gegen drückendes Wasser zu schützen sind. Eine Einleitung von Grund- und Schichtenwasser in den öffentlichen Kanal ist grundsätzlich nicht erlaubt.

## **Schutzgut Tiere und Pflanzen - Qualität der biologischen Vielfalt**

### **Jetzige Situation**

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Diese stuft die Fläche südlich des Sportplatzes als lichtetes Vorwaldstadium ein. Die übrigen Gehölzstrukturen um den Sportplatz werden als ge-

mischte Gehölzbestände im Siedlungsbereich gekennzeichnet bzw. als Abstandsgrün. Der Vorwald und die gemischten Gehölzbestände sind wichtige Biotopstrukturen vor allem im Siedlungsbereich und werden entsprechend hoch bewertet.

### Bestand an Tieren

Der gesetzliche Artenschutz hat durch die Kleine Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes im Dezember 2007 ein stärkeres Gewicht erlangt. So müssen die Artenschutzbelange nunmehr bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren nach einem bundesweit einheitlichen Vorgehen berücksichtigt werden. Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung sind unterschiedliche Schutzkategorien nach nationalem und internationalem Recht zu beachten:

- Besonders geschützte Arten
- Streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten
- Europäische Vogelarten.

Um die fachliche Artenschutzprüfung gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz zu vereinfachen hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen Arten getroffen, die unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu bearbeiten sind. Diese Arten werden in NRW „planungsrelevante Arten“ genannt.

Zur Ermittlung der Bedeutung des Gebietes für die Tierwelt und zur Abklärung des besonderen Schutzstatus und der damit verbundenen artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Ökoplan (siehe Anlage) durchgeführt. Aufgrund der geringen Flächengröße und der Nutzung als Sportplatzfläche wurde keine Kartierung durchgeführt, sondern eine Potenzialbetrachtung für ausreichend angesehen. Basierend auf einer Geländebegehung und der Ableitung möglicher Habitatfunktionen für die planungsrelevanten Arten des zugeordneten Messtischblattes 4610 der LANUV (2008) wurden die Artengruppen Fledermäuse und Vögel als Tiergruppen mit potenziellen Vorkommen planungsrelevanter Arten im Eingriffsbereich angesehen. Unter Berücksichtigung der artspezifischen Lebensraumpräferenzen und der lokalen bzw. regionalen Bestandssituation lässt sich für folgende Arten eine erhöhte Antreffwahrscheinlichkeit im Plangebiet und mögliche Lebensraumfunktionen ableiten. Nachfolgend eine kurze Darstellung der Ergebnisse. Details sind den Gutachten zu entnehmen.

### Vögel

Es werden sieben planungsrelevante Vogelarten als potenziell im Plangebiet anzutreffen angesehen. Bei den vier Greifvögeln (Mäusebussard, Habicht, Sperber und Turmfalke) handelt es sich um weit verbreitete Greifvögel, die sowohl landesweit als auch in Hagen stabile Bestände aufweisen. Sie benötigen relativ große Jagdhabitats und nutzen dabei u.U. auch stärker durchgrünte Wohngebiete und Siedlungsrandlagen. Ähnliches gilt für die beiden Eulenarten Waldkauz und Waldohreule. Der Grünspecht nutzt Wiesenflächen als Nahrungsgebiete, aber auch Parks und Grünanlagen. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass die potenziell vorkommenden sieben Vogelarten den Planungsraum möglicherweise als gelegentlichen Nahrungsraum mitnutzen.

### Säugetiere (Fledermäuse)

Für den Großen Abendsegler (Fledermaus), die Zwergfledermaus und die Haselmaus wird von einer Antreffwahrscheinlichkeit ausgegangen. Bei den beiden Fledermausarten handelt es sich um weit verbreitete Arten, die auch im urbanen Raum re-

gelmäßig auftreten. Das Plangebiet besitzt aufgrund der Struktur aber keine Lebensraumfunktion für diese Fledermausarten, da große ältere Bäume als Quartier fehlen. Eine gelegentliche Nutzung des Plangebietes als Jagdrevier ist aber nicht auszuschließen. Die Haselmaus lebt vor allem in Wäldern, besiedelt aber auch Feldgehölze und Hecken. Der Gutachter spricht deshalb von einer „suboptimalen Habitategignung“ in Bezug auf das Plangebiet.

### **Prognose der Auswirkungen der Planung**

Die Planung sieht den Erhalt und die Pflege der o.a. wertvollen Biotopstrukturen vor (siehe textliche Festsetzungen). Die unmittelbare Nachbarschaft der geplanten Bebauung zu diesen Flächen kann sich allerdings negativ auswirken. Die Baummaske ermöglicht ein Heranrücken der Bebauung bis auf drei Meter an die Grünstrukturen.

Der als Vorwaldstadium eingestufte Bereich ist durch den geplanten Auffanggraben für das Oberflächenwasser von der Bebauung getrennt, und kann evtl. als Barriere vor negativen Einflüssen aus dem Baugebiet schützen.

Die Eingriffsbilanzierung ergibt einen leichten Kompensationsüberschuss (siehe Pkt. 7 Kompensation). Über die Festsetzungen der Grünbereiche hinaus sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

#### Auswirkungen auf Tiere

##### Vögel

Aufgrund der nur untergeordneten Funktion des Plangebietes für die Vögel und die geringe Flächengröße sind bei Realisierung der Planung keine erheblichen vorhabensbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten, zumal im Umfeld ähnliche Strukturen bestehen, auf die die Vögel ausweichen können.

##### Säugetiere

Für die beiden Fledermausarten ist nach Ansicht des Gutachters eine vorhabensbedingte Betroffenheit nicht erkennbar, da keine Quartiere betroffen sind und der Verlust eines potenziellen Jagdreviers aufgrund der geringen Flächengröße unerheblich ist. Auch für die Haselmaus schließt der Gutachter eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung einer potenziellen Population aus, da das Plangebiet sehr klein ist und nur eine untergeordnete Funktion hat.

### **Schutzgut Mensch-Orts - und Landschaftsbild / Erholungsmöglichkeiten**

#### **Jetzige Situation**

Um die Nutzung als Sportplatzfläche an dem steilen Hang zu ermöglichen wurde das Gelände angefüllt und begradigt. Dadurch entstanden an den Seiten Böschungen zu den benachbarten Nutzungen. Die Fläche ist gut eingegrünt und kaum einsehbar. Der Eingriff in die Topografie wird so verdeckt.

## Prognose der Auswirkungen

Die Zufahrt erfolgt von der Krähnockenstraße. Hier muss die Böschung überwunden werden. Weitere topografische Eingriffe sind nicht zwingend erforderlich. Die Eingrünung soll bestehen und weiter ergänzt werden, vor allem zur Krähnockenstraße (siehe textliche Festsetzungen). Das Baugebiet wird sich so in die Umgebung einfügen.

## Schutzgut Mensch - Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet und im direkten Umfeld nicht bekannt. Die bestehende Wohnbebauung unterhalb der Planung ist Sachgut zu behandeln. Siehe hierzu unter dem Schutzgut Wasser.

## Effiziente Energienutzung / Einsatz von erneuerbaren Energien

In Bereichen des Plangebietes die sich aufgrund der Besonnungsverhältnisse im besonderen Maße für eine Nutzung der Sonnenenergie eignen, erfolgt eine Festsetzung der Firstrichtung um die entsprechende Ausrichtung der Dachflächen sicherzustellen.

## Zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen und Bewertung

Schutzgut	Auswirkungen	Bewertung
Mensch Lärmschutz	keine	neutral
Mensch Luftqualität / klimatische Bedingungen	keine	neutral
Boden	Keine Auswirkungen auf natürlichen Boden. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung Abtrag von 30 cm erforderlich.	neutral
Wasser Grundwasser	Keine negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt	neutral
Tiere und Pflanzen	Erhalt der wertvollen Biotopstrukturen. Durch die direkte Nähe zum Baugebiet sind allerdings negative Einflüsse möglich	bedingt negativ
Orts- und Landschaftsbild	Freie Landschaft ist nicht betroffen. Erhaltung der Eingrünung des Gebietes.	Weitgehend neutral
Mensch Sachgüter	Ausschluss von Untergeschossen im südlichen Bereich verhindert negative Auswirkungen auf die Unterlieger	neutral
Effiziente Energienutzung / Einsatz von erneuerbaren Energien	Festsetzung der Firstrichtungen in Bereichen die sich für die Sonnennutzung besonders eignen.	positiv

## Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der zurzeit gültige Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet eine Grünfläche ohne Zweckbestimmung aus. Es ist davon auszugehen, dass die Nutzung als Sportplatz bestehen bleibt. Die jetzige Umweltsituation wird sich nicht wesentlich verändern.

### In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden verschiedene Varianten zur Erschließung und Anordnung der Wohnbauflächen untersucht. Wichtiger Eckpunkt hierbei war die Anbindung an die Krähnockenstraße. Hierbei wurde berücksichtigt, dass ein enormer Höhenunterschied zwischen der Krähnockenstraße und dem Wohngebiet zu überwinden ist. Nach Prüfung mehrerer Anschlussvarianten erscheint der gewählte Anschlusspunkt als machbar und realistisch. Weiterhin wurden verschiedenen Varianten zur Lage der inneren Erschließung erarbeitet und diskutiert, wobei die gewählte Erschließung als die optimale aus der Untersuchung hervorging.

Alle Grundstücke lassen sich über die öffentliche Straße erschließen. Zusätzliche innere Erschließungsstiche, die zu einem höheren Versiegelungsgrad und Regelungsbedarf führen, sind hierbei nicht erforderlich.

### Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 4c Baugesetzbuch

Schutzgut	Zu überwachende Maßnahmen	zuständige Behörde	Zeitpunkt der Überwachung
Boden	Bodenabtrag	Bauordnungsamt / Untere Bodenschutzbehörde	Bauantrag / Baubeginn
Tiere und Pflanzen	Erhalt und Pflege der bestehenden Grünstrukturen	Bauordnungsamt	Bauabnahme

Die Überwachung obliegt den o.a. Behörden bzw. Ämtern. Die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Umsetzung des Bebauungsplanes ist aber die Pflicht aller öffentlichen und privaten Personen. D.h. dass Ämter und Behörden den für die Überwachung zuständigen Behörden alle Informationen und Hinweise zukommen lassen müssen, die diese für eine Überwachung benötigen. Dies gilt in gleicher Weise für diejenigen, die als Investor oder Bauherr die Planung umsetzen. Sie haben eine Informationspflicht gegenüber den Behörden und Ämtern.

## 9. STÄDTEBAULICHE BEURTEILUNG

Einer der Schwerpunkte der Stadtentwicklung bzw. Stadtplanung ist die Schaffung eines angemessenen Angebotes an Bauland unter Berücksichtigung aller Fachdisziplinen.

Wie unter Punkt 2 der Begründung – Anlass, Ziel und Zweck der Planung, ausführlich erläutert ist der Bedarf an Wohnraum, trotz rückläufiger Einwohnerdaten, weiterhin vorhanden. Diese Fläche erfüllt viele Voraussetzungen, wie z.B. vorhandene Erschließung, Nähe zum Eilper Zentrum, Nähe zur vorhandenen Infrastruktur, so dass eine Bebauung städtebaulich sinnvoll ist und eine Arrondierung der vorhandenen Bebauung darstellt.

Die zu erwartenden umweltbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplanes sind gem. Ergebnissen des Umweltberichtes als neutral zu betrachten, was bedeutet, das aus Umweltsicht eine Akzeptanz vorhanden ist.

## 10. FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan setzt durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text folgendes fest:

- die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs,
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen
- die Verkehrsflächen
- die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- die Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- die privaten Grünflächen
- die Flächen für die Wasserwirtschaft
- textliche Festsetzungen,
- textliche Hinweise

## 11. FLÄCHENBILANZIERUNG

<b>Gesamtfläche des Bebauungsplanes:</b>	<b>ca. 9.785 qm</b>
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 5.570 qm
<i>davon sind Flächen mit Bindungen für Pflanzungen</i>	<i>ca. 1.050 qm</i>
- Straßenverkehrsflächen	ca. 745 qm
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 880 qm
- private Grünflächen	ca. 2.335 qm
<i>davon Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</i>	<i>ca. 130 qm</i>
- Flächen für die Wasserwirtschaft	ca. 255 qm

## 12. GENDER MAINSTREAMING/ Familienfreundliche Planung

Laut § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Männer und Frauen sowie belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.

Dieses Bauleitplanverfahren soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Baugebiet liefern, welches oben zitiertem Grundsatz genügen muss.

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Siedlungsbereiches. Einerseits arron- diert es die vorhandene Bebauung an der Krähnockenstraße und zum Anderen bietet es die Möglichkeit familiengerechtes Wohnen naturnah anbieten zu können.

Ein Spielplatz für Kinder bis 12 Jahren befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft und für andere Freizeitaktivitäten für ältere Kinder und Erwachsene wird in der natur- nahen Umgebung gesorgt.

Die äußere Erschließung ist vorhanden, ebenso ein Angebot des Öffentlichen Perso- nennahverkehrs (ÖPNV).

Die Nähe zum Eilper Zentrum mit den dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen macht den Standort zu einem attraktiven Wohngebiet.

Unterschiedliche Auswirkungen auf Männer und Frauen durch die Planung werden in diesem Fall nicht gesehen.

### **13. DENKMALSCHUTZ**

Innerhalb des Bebauungsplanes sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden. Das Westfälische Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege gibt den folgenden Hinweis:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) ent- deckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde und/oder dem westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bo- dendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.:02761/93750; Fax: 02761/2466) unver- züglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von der Denk- malbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berech- tigt, das Bodendenkmal bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).“

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

Gez. Thomas Grothe  
(Technischer Beigeordneter)

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

## ZUM

### BEBAUUNGSPLAN NR. 4/06 (581)

### WOHNBEBAUUNG KRÄHNOCKEN

(gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB))

#### 1. Planung

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Gemarkung Hagen, Flur 7, Flurstück 249 und Flurstück 423 (tlw.), sowie Flur 10, Flurstück 474 (tlw.). Die eigentliche Baufläche liegt innerhalb des Flurstücks 249.

Die Abgrenzung des Plangebietes verläuft:

- im Norden entlang der Grenze zu den bebauten Grundstücken Sunderlohstr.
- 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.

Mit diesem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen um die bisherige Freifläche künftig für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

#### 2. Berücksichtigung anderer Planungsmöglichkeiten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden verschiedene Varianten zur Erschließung und Anordnung der Wohnbauflächen untersucht. Wichtiger Eckpunkt hierbei war die Anbindung an die Krähnockenstraße. Es wur-

de berücksichtigt, dass ein enormer Höhenunterschied zwischen der Krähnockenstraße und dem neuen Wohngebiet zu überwinden ist. Nach Prüfung mehrerer Anschlussvarianten erscheint der gewählte Anschlusspunkt als machbar und realistisch. Weiterhin wurden verschiedene Varianten zur Lage der inneren Erschließung erarbeitet und diskutiert, wobei die gewählte Erschließung als die optimale aus der Untersuchung hervorging.

Alle Grundstücke lassen sich über die öffentliche Straße erschließen. Zusätzliche innere Erschließungstiche, die zu einem höheren Versiegelungsgrad und Regelungsbedarf führen, sind nicht erforderlich.

### **3. Verfahrensablauf**

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 11.05.2006 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/06 (581) Wohnbebauung Krähnocken beschlossen.

Am 19.06.2006 wurde auf Basis der Entwurfsplanung eine Bürgeranhörung (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) durchgeführt.

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 Scopingtermin wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Am 07.02. 2008 hat der Rat der Stadt Hagen den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 4/06 (581) „Wohnbebauung Krähnocken“ öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung der Planung erfolgte in der Zeit vom 20.02.2008 bis 20.03.2008. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden im Zuge des Verfahrens bearbeitet und abgewogen.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sind geringfügige Änderungen/Ergänzungen im Plan und in der Begründung vorgenommen worden.

Diese Änderungen/Ergänzungen hatten keine Auswirkungen auf die Planung, sie dienten lediglich der Klarstellung. Die Interessen Dritter wurden nicht tangiert. Eine erneute Auslegung nach § 4 Abs. 3 BauGB bzw. eine Beteiligung nach § 13 BauGB war nicht erforderlich.

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 14.05.2009 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

#### 4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die mit Ausweisung des neuen Wohngebietes verbundenen umweltrelevanten Auswirkungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und, soweit erforderlich, gutachterlich beurteilt (hydrogeologische Untersuchung, Gefährdungsabschätzung, Artenschutzrechtliche Prüfung).

Die Eingriffsbilanzierung kommt zum Ergebnis, dass durch die geplante Bebauung kein Kompensationsdefizit entsteht. Aufgrund der geplanten Maßnahmen und den damit verbundenen werterhöhenden Verbesserungen des Umfeldes kann die Baumaßnahme innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. Die Bilanz weist ein Plus von 131,25 Wertpunkten auf.

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht, welcher Teil der Begründung des Bebauungsplanes ist, dargelegt und bewertet. Die Inanspruchnahme der heutigen Freifläche zu Wohnzwecken wird als städtebaulich verträglich angesehen

#### Zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen und Bewertung

Schutzgut	Auswirkungen	Bewertung
Mensch Lärmschutz	keine	neutral
Mensch Luftqualität / klimatische Bedingungen	keine	neutral
Boden	Keine Auswirkungen auf natürlichen Boden. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung Abtrag von 30 cm erforderlich.	neutral
Wasser Grundwasser	Keine negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt	neutral
Tiere und Pflanzen	Erhalt der wertvollen Biotopstrukturen. Durch die direkte Nähe zum Baugebiet sind allerdings negative Einflüsse möglich	bedingt negativ
Orts- und Landschaftsbild	Freie Landschaft ist nicht betroffen. Erhaltung der Eingrünung des Gebietes.	Weitgehend neutral
Mensch Sachgüter	Ausschluss von Untergeschossen im südlichen Bereich verhindert negative Auswirkungen auf die Unterlieger	neutral
Effiziente Energienutzung / Einsatz von erneuerbaren Energien	Festsetzung der Firstrichtungen in Bereichen die sich für die Sonnennutzung besonders eignen.	positiv

## Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 4c Baugesetzbuch

Schutzgut	Zu überwachende Maßnahmen	zuständige Behörde	Zeitpunkt der Überwachung
Boden	Bodenabtrag	Bauordnungsamt / Untere Bodenschutzbehörde	Bauantrag / Baubeginn
Tiere und Pflanzen	Erhalt und Pflege der bestehenden Grünstrukturen	Bauordnungsamt	Bauabnahme

Die Überwachung obliegt den o.a. Behörden bzw. Ämtern. Die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Umsetzung des Bebauungsplanes ist aber die Pflicht aller öffentlichen und privaten Personen. D.h., dass Ämter und Behörden den für die Überwachung zuständigen Behörden alle Informationen und Hinweise zukommen lassen, die diese für eine Überwachung benötigen. Dies gilt in gleicher Weise für diejenigen, die als Investor oder Bauherr die Planung umsetzen. Sie haben eine Informationspflicht gegenüber den Behörden und Ämtern.

### 5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich inhaltlich auf:

- den grundsätzlichen Bedarf für ein neues Wohngebiet an dieser Stelle
- die zusätzliche Verkehrsbelastung durch das geplante Baugebiet
- die Kampfmittel aus dem Krieg, bzw. Altlasten durch Abfallentsorgung
- die Wasserproblematik

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 im Single-Haushalten, ein ständig wachsender Bedarf an wohnformgerechten Bauflächen. Dieser Bedarf lässt sich trotz allen 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 den 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.

Es wird befürchtet, dass mit dem neuen Baugebiet zusätzliche verkehrliche Probleme auftreten. Diese Befürchtungen sind nicht realistisch, da durch die Neubebauung nur ca. 14 Wohneinheiten entstehen werden. Geht man von 1,5 Pkw je

Wohneinheit aus, ergibt sich für das Neubaugebiet einen Zuwachs von 21 Pkw. Diese werden in der morgendlichen Spitzenstunde zu einer zusätzlichen Belastung von 7 Pkw/h führen. Diese Pkw werden die heutige Verkehrssituation sicherlich nicht spürbar verschlechtern.

Die Hinweise der Anwohner bezüglich Kampfmittel und Altlasten wurden geprüft. Danach war im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg zu rechnen. Auf Anraten des Staatlichen Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung Arnsberg (KBD) wurden die ehemalige FLAK-Stellung auf dem Sportplatz untersucht und vorhandene Kampfmittel und Munitionsteile geräumt.

Im 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 Anwohnern wurde unter Begleitung der zuständigen Fachbehörde eine ergänzende gutachterliche Untersuchung veranlasst, die im Ergebnis keinerlei auffällige Ablagerungen und Aufschüttungen aufgezeigt haben.

Von Seiten der Anwohner wurde die Befürchtung geäußert, dass durch die Bebauung die Situation mit dem Hangwasser sich verschlechtern könnte. Gutachterlich wurde der Nachweis erbracht, dass durch die Bebauung und die Entwässerungsplanung keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Bebauung zu erwarten sind.

Im Rahmen des hier behandelten Baugebietes besteht die hydraulische Möglichkeit zur Aufnahme von Niederschlagswasser aus dem oberhalb liegenden Außenbereich in die öffentliche Kanalisation.

Im vorliegenden Fall soll die aus einer Mulde plus Verwallung bestehenden Anlage vom Bauträger erstellt und anschließend in das Eigentum und damit der Unterhaltungslast der Eigentümer übergeben werden.

Für das Niederschlagswasser, das auf den Freiflächen zwischen der geplanten und vorhandenen Bebauung anfällt, besteht grundsätzlich 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 Regelungen sind im Plan als Hinweise aufgenommen und werden im Erschließungsvertrag konkret behandelt.

Hagen, den

In Vertretung

(gez) Dr. Schmidt  
Erster Beigeordneter