

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

Beteiligt:

SEH Stadtentwässerung Hagen - Anstalt öffentlichen Rechts

Betreff:

Masterplan Tondersiedlung

Beratungsfolge:

15.03.2005 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

05.04.2005 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Masterplan für die Nachverdichtung der Tondersiedlung wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Umsetzung in der beschriebenen Reihenfolge planungsrechtlich vorzubereiten.

Kurzfassung

Wegen der Kürze des Begründungstextes wird auf eine Kurzfassung verzichtet.

Anlass

Die HaGeWe betreibt zur Zeit die Veräußerung ihrer Liegenschaften im Bereich der Tondernsiedlung. In einigen Bereichen wurden bereits Nachverdichtungen vorgenommen, die entweder als klassische Baulücken nach § 34 BauGB genehmigungsfähig waren oder über einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan genehmigungsfähig gemacht werden konnten. Entsprechende Teilungspläne liegen vor. Da noch weitere Nachverdichtungen im Liegenschaftsbereich der Wohnungsgesellschaft erfolgen sollen und privaten Eigentümern auf den teilweise sehr tiefen Grundstücken gleichermaßen planungsrechtliche Optionen für Nachverdichtungen eingeräumt werden sollen, wurde besonderes Augenmerk auf die Gesamtentwicklung gelegt.

Für das Gebiet zwischen den Straßen Im Alten Holz, Glücksburgstraße, Flensburgstraße und Feithstraße wurde ein Masterplan an ein externes Planungsbüro vergeben. Zielsetzung ist die Untersuchung einer städtebaulich verträglichen Gesamtlösung zur Nachverdichtung, deren Machbarkeit in Abhängigkeit von der Entwässerungssituation sowie das Aufzeigen der zur Realisierung notwendigen planungsrechtlichen Instrumente.

Abhängigkeit Entwässerung

Die Tondernsiedlung liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Hagen Fley. Das öffentliche Entwässerungsnetz ist in diesem Gebiet streckenweise hydraulisch so weit überlastet, dass eine Verdichtung zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich wäre. Das Gebiet wird derzeit im Mischsystem über ein RÜ (Regenüberlauf) an der Flensburgstraße in Richtung Kläranlage entwässert. Die Einleitungserlaubnis läuft Ende 2008 aus. Die Entlastung aus dem RÜ wird in den Haldener Bach eingeleitet.

Die Anforderungen an die Einleitungen in ein Gewässer sind im Laufe der letzten Jahre verschärft worden, so dass derzeit davon auszugehen ist, dass die Einleitung aus dem RÜ zukünftig nicht ohne weitergehende Maßnahmen erlaubt wird. In Verbindung mit der Netzüberlastung hat die SEH beschlossen, das Mischsystem in den nächsten Jahren sukzessive durch ein Trennsystem zu ersetzen. Die derzeit geplanten Bauphasen sind den Zeitphasen einer potentiellen Realisierungsmöglichkeit der Nachverdichtung angepasst. Unabhängig von der Art des Entwässerungssystems ist an dieser Stelle vor der Einleitung in den Haldener Bach eine Rückhaltung vorzusehen. Aktuelle Vorschriften setzen hier andere Maßstäbe an als früher üblich, so dass das bestehende Regenrückhaltebecken an der Berchumer Str. erheblich vergrößert werden muss. Der genaue Umfang wird sich aus dem derzeit in Aufstellung befindlichen Entwässerungsentwurf ergeben.

Die von der SEH geplante Maßnahme greift ähnlich wie die Reaktivierung des Emsenbaches bis in die Grundstücksentwässerung ein und ist entsprechend aufwändig und zeitintensiv. Bei der Aufstellung des Entwässerungsentwurfs wird die Verdichtung der Bebauung mit geändertem Entwässerungssystem bereits rechnerisch berücksichtigt. Insoweit ist jedes neue Gebäude unabhängig vom Zeitpunkt der Änderung des öffentlichen Entwässerungssystems im Trennsystem anzuschließen.

Zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation wird die SEH den Eigentümern der Grundstücke an der Flensburgstraße, deren Niederschlagswasser von der Topografie her ohne Umweg über die öffentliche Kanalisation in den Haldener Bach eingeleitet werden könnte, empfehlen, das auf ihren Grundstücken anfallende Niederschlagswasser – soweit noch nicht erfolgt – ortsnah direkt in den Haldener Bach einzuleiten. Der gleichzeitige Vorteil für die Grundstückseigentümer liegt in der Entlastung von der Niederschlagswassergebühr.

Bereiche unterschiedlichen Planungsrechtes

Im Masterplan wurden die möglichen Verdichtungsflächen herausgefiltert. Diese unterscheiden sich in ihrer eigentumsrechtlichen Struktur. In Abhängigkeit davon werden unterschiedliche Erschließungskonzepte angeboten. Der Masterplan schlägt die notwendigen Regelungen für eine verträgliche Grundstücksausnutzung in Form von Baufenstern vor. Die gesamte Siedlung hat den Status eines Innenbereichs. Daher ergeben sich 3 Betrachtungsweisen im Hinblick auf die planungsrechtlichen Erfordernisse zur Realisierung der Nachverdichtungsvorschläge.

1. Es gibt die Situationen der klassischen Baulücken, die nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sind.
2. Für Bereiche, die über eine zu ergänzende Erschließungsstraße nachzuverdichten sind, wird eine Genehmigung nach § 125 (2) BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB zur Schaffung von Planungsrecht benötigt.
3. In den übrigen zusammenhängenden Innenbereichen soll über eine Satzung nach § 34(4) BauGB – Innenbereichssatzung – die planungsrechtliche Option für eine geordnete Nachverdichtung geschaffen werden.

Satzungsverfahren sind zur Sicherung und Regelung der Erschließung erforderlich.

Weiteres Vorgehen

In Abhängigkeit von der Entwässerungssituation und den Eigentumsverhältnissen sind entsprechend der Realisierungshorizonte zeitlich gestufte Bearbeitungen der Satzungsgebiete vorgesehen.

1. Das Satzungsverfahren für den Bereich zwischen Sonderburgstraße (incl. einer Bautiefe nach Nordwesten), Glücksburgstraße und Tondernstraße wird mit 1. Priorität bearbeitet.
2. Das Satzungsverfahren für den südwestlichen Innenbereich zwischen Tondernstraße, Sonderburgstraße und Flensburgstraße (hier befindet sich auch städtisches Eigentum) wird mit 2. Priorität bearbeitet.

Die übrigen Bereiche werden wegen der fehlenden Entwässerungsvoraussetzungen und/oder der kleinteiligen Eigentumsverhältnisse zeitlich zurückgestellt.

Für den Bereich mit 1. Priorität wird im parallelen Beratungsgang die Einleitung eines Satzungsverfahrens zur Beschlussfassung vorgelegt.

☐ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen.

Veröffentlichung:

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerin

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen
SEH Stadtentwässerung Hagen - Anstalt öffentlichen Rechts

Gegenzeichnen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

