

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Neue Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan

Beratungsfolge:

26.06.2012 Stadtentwicklungsausschuss
29.08.2012 Bezirksvertretung Hohenlimburg
30.08.2012 Bezirksvertretung Haspe
04.09.2012 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
05.09.2012 Bezirksvertretung Eilpe/Dahl
12.09.2012 Landschaftsbeirat
13.09.2012 Umweltausschuss
19.09.2012 Bezirksvertretung Hagen-Nord
13.11.2012 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussfassung:

Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, zusätzlich zu den vom Rat am 08.10.2009 beschlossenen Rücknahmen (Drucksachennummer 1226/2007), die Flächen Emst IV, Tückingschulstraße, Am Baum, Hahnenbergs Garten und Waldstraße als Wohnbaufläche im FNP zurückzunehmen um die Neuweisungen Kuhlerkamp, Im Dünningsbruch und südlich Waldstraße realisieren zu können.

Kurzfassung

Nach Abstimmung mit dem RVR ist eine Neuausweisung der Flächen im Dünningsbruch, Kuhlerkamp, südlich Waldstraße und weiterer kleinerer Flächen nur über die Rücknahme der bisherigen Wohnbauflächen Emst IV, Tückingschulstraße, Am Baum, Hahnenbergs Garten und Waldstraße zu realisieren.

Begründung

1. Bestand

Die Verwaltung hat das vom Rat beschlossene Flächenkonzept mit dem RVR als zuständiger Regionalplanungsbehörde mehrfach diskutiert und zum Thema Wohnbauflächen hinsichtlich des Mengengerüsts keinen Konsens erzielen können. Konsens konnte jedoch über den seinerzeit von der Bezirksregierung Arnsberg für die Stadt Hagen ermittelten Bedarf an Wohn-, bzw. gemischten Bauflächen von 55,9 ha erzielt werden. Grundlage dieser Berechnung waren die im Februar 2007 vorliegenden Zahlen der LDS-Bevölkerungsprognose. Aufgrund der demographischen Entwicklung wäre mittlerweile ein weitaus geringerer Bedarf anzusetzen, der RVR akzeptiert jedoch den seinerzeit anerkannten Bedarf von 55,9 ha.

2. Reserven

Als Grundlage für den künftigen Regionalplan Ruhr hat der RVR ein Flächeninformationssystem, das sogenannte RuhrFIS, aufgestellt. Nach einem arbeits- und zeitintensiven Abstimmungsverfahren wurden die eigenen Daten mit den vom RVR ermittelten Daten abgeglichen. Das Ergebnis wurde im Januar vom RVR vorgelegt. Als Flächenreserven werden die Flächen bezeichnet, die im FNP für eine Wohnbaunutzung vorgesehen sind, aber derzeit nicht entsprechend genutzt werden. Es handelt sich in der Regel um Freiflächen, die noch nicht entwickelt werden konnten. Die Stadt Hagen verfügt derzeit über eine Nettoreservefläche von 59,7 ha (siehe Anlage 1). Dazu zählen Flächen wie z. B. die Gehrstraße, Emst IV, Schmittewinkel und Am Baum.

Nicht berücksichtigt wurden solche Flächen, die aufgrund abweichender Planungsziele oder weil sie bereits verkauft bzw. ein Bauantrag gestellt wurde, planerisch nicht verfügbar sind. Die Flächengröße dieser Flächen beläuft sich insgesamt auf 56,5 ha (siehe Anlage 2).

3. Neuausweisungen

Die im Flächennutzungsplan vorhandenen Reserven für Wohnen decken den Bedarf vollständig ab. Dies bedeutet, dass keine Neuausweisungen von Wohnbauflächen möglich sind. Es kann lediglich ein Flächentausch erfolgen.

Um zumindest die Neuausweisung der Flächen Im Dünningsbruch, Kuhlerkamp, südlich Waldstraße realisieren zu können, ist geplant, zusätzlich zu den vom Rat der Stadt Hagen im Oktober 2009 bereits als Rücknahme beschlossenen Flächen, weitere Flächen als Wohnbaufläche zurückzunehmen und entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung zukünftig als Grünfläche bzw. landwirtschaftliche Fläche darzustellen. Dabei sollen beispielsweise die Flächen Emst IV, Tückingschulstraße und Am Baum als Wohnbauflächenpotential entfallen.

4. Rahmenbedingungen für die Zukunft

Die Vorgaben aus der Regionalplanung zeigen, dass die Entwicklung im Freiraum nur noch sehr eingeschränkt möglich ist. Nur über die Rücknahme von noch nicht realisierten Wohnbauflächen im aktuellen Flächennutzungsplan ist es überhaupt möglich, zukünftig neue Flächen zu entwickeln. Folgende Flächen sind aufgrund ihres hohen Eignungsgrads weiterhin als Wohnbauflächenpotentiale zu betrachten:

Im Dünningsbruch

Die Fläche Im Dünningsbruch bietet den Vorteil, dass sie größtenteils in städtischem Besitz ist. Sie verfügt über eine gute Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Allerdings ist die entwässerungstechnische Erschließung mit hohem Aufwand verbunden und die Nutzung ist aufgrund der vorhandenen Eichenallee als geschütztem Landschaftsbestandteil flächenmäßig eingeschränkt.

Kuhlerkamp

Beim Grundstückseigentümer besteht Interesse an einer Entwicklung dieser Fläche, so dass sich auch hier die Gelegenheit bietet, kurzfristig eine Wohnbebauung zu realisieren. Für die Fläche Kuhlerkamp liegt aktuell ein Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und auf Änderung des Flächennutzungsplans vor. In einem Parallelverfahren ist die Änderung des Bebauungsplanes, der einen Sportplatz festsetzt, erforderlich.

Südlich Waldstraße

Die Fläche südlich der Waldstraße stellt eine Arrondierung der vorhandenen Wohnbaufläche dar. Mit einer Flächengröße von 4000 m² stellt sie zwar ein vergleichsweise kleines Flächenpotential dar, verfügt aber in der Summe über den höchsten Eignungsgrad für eine Wohnbebauung.

Auffallend hoch ist der Anteil der Wohnbauflächenreserven in Bebauungsplänen. 49 % der Flächen liegen im Bereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne, weitere 21 % im unbeplanten Innenbereich. Diese Flächen könnten planungsrechtlich sofort

bebaut werden. Es ist zu prüfen, welche Entwicklungshemmnisse hier bestehen und ob diese ausgeräumt werden können. Gegebenenfalls ist darüber nachzudenken, diese Bebauungspläne aufzuheben und als Wohnbaufläche zurückzunehmen, um an anderer Stelle neue Flächen ausweisen zu können, deren Realisierung eher zu erwarten ist.

Fazit:

Bei den Wohnbauflächen besteht keine Aussicht auf zusätzliche Bauflächenpotentiale. Wie oben bereits beschrieben, decken die im Flächennutzungsplan vorhandenen Reserven für Wohnen den Bedarf vollständig ab. Dies bedeutet, dass neue Wohnbauflächen nur möglich sind, wenn ein Flächentausch erfolgt.

Trotz des vorgeschlagenen Flächentausches und der damit verbundenen Rücknahmen würde der neue Flächennutzungsplan bei Wohnbauflächen überwiegend eine Bestandsdarstellung beinhalten. Für die Fläche Kuhlerkamp liegt bereits ein Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor und es ist davon auszugehen, dass dieses Verfahren vor dem Verfahren zur Neuaufstellung des FNP zum Abschluss gebracht wird. Bei der Fläche südlich der Waldstraße handelt es sich flächenmäßig um ein sehr kleines Wohnbauflächenpotential. So verbliebe im neuen Flächennutzungsplan lediglich die Fläche Im Dünningsbruch als neues Potential für Wohnen.

Eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist somit ein Beitrag zur Umstellung der Stadtentwicklung auf Grundlage der demografischen Situation mit dem Ziel, eine stärkere Innenentwicklung zu initiieren und Siedlungsflächenzuwachs zu vermeiden.

Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

Es entstehen folgende finanzielle und personelle Auswirkungen

Es entstehen folgende bilanzielle Auswirkungen

Maßnahme

konsumtive Maßnahme

investive Maßnahme

konsumtive und investive Maßnahme

Rechtscharakter

Auftragsangelegenheit

Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung

Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung

Freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe

Vertragliche Bindung

Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonstiges

Ohne Bindung

1. Konsumtive Maßnahme

Teilplan:		Bezeichnung:	
Produkt:		Bezeichnung:	
Kostenstelle:		Bezeichnung:	

	Kostenart	Lfd. Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	Folgejahr 3
Ertrag (-)		€	€	€	€
Aufwand (+)		€	€	€	€
Eigenanteil		€	€	€	€

Kurzbegründung:

Finanzierung ist im lfd. Haushalt bereits eingeplant/gesichert

Finanzierung kann ergebnisneutral (außer-/überplanmäßige Bereitstellung mit Deckung) gesichert werden.

Finanzierung kann nicht gesichert werden (der Fehlbedarf wird sich erhöhen)

2. Investive Maßnahme

Teilplan:		Bezeichnung:	
Finanzstelle:		Bezeichnung:	

	Finanzpos.	Gesamt	Ifd. Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	Folgejahr 3
Einzahlung(-)		€	€	€	€	€
Auszahlung (+)		€	€	€	€	€
Eigenanteil		€	€	€	€	€

Kurzbegründung:

- Finanzierung ist im lfd. Haushalt bereits eingeplant/gesichert
 Finanzierung kann gesichert werden (außer-/überplanmäßige Bereitstellung mit Deckung)
 Finanzierung kann nicht gesichert werden (der Kreditbedarf wird sich erhöhen)

3. Auswirkungen auf die Bilanz (nach vorheriger Abstimmung mit der Finanzbuchhaltung)

Aktiva:
(Bitte eintragen)

Passiva:
(Bitte eintragen)

4. Folgekosten:

a) jährliche Kreditfinanzierungskosten für den Eigenfinanzierungsanteil	€
b) Gebäudeunterhaltsaufwand je Jahr	€
c) sonstige Betriebskosten je Jahr	€
d) Abschreibung je Jahr (nur bei investiven Maßnahmen)	€
e) personelle Folgekosten je Jahr	€
Zwischensumme	€
abzüglich zusätzlicher Erlöse je Jahr	€
Ergibt Nettofolgekosten im Jahr von insgesamt	€

5. Auswirkungen auf den Stellenplan

Stellen-/Personalbedarf:

(Anzahl)	Stelle (n) nach BVL-Gruppe	(Gruppe)	sind im Stellenplan	(Jahr)	einzurichten.
(Anzahl)	üpl. Bedarf (e) in BVL-Gruppe	(Gruppe)	sind befristet bis:	(Datum)	anzuerkennen.

gez.	gez.
(Name OB oder Beigeordneter inkl. Funktion)	(Name Beigeordneter inkl. Funktion)
	gez.
Bei finanziellen Auswirkungen:	Christoph Gerbersmann Stadtkämmerer

