



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Bebauung Hilgenland  
Grundsatzvorlage zum weiteren Vorgehen

**Beratungsfolge:**

09.10.2013 Bezirksvertretung Hagen-Nord  
12.11.2013 Stadtentwicklungsausschuss

**Beschlussfassung:**

Stadtentwicklungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Sachstand zur Kenntnis und stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zum weiteren Vorgehen zu.



## **Kurzfassung**

Eine Kurzfassung ist wegen der Kürze der Vorlage nicht erforderlich.

## **Begründung**

### Vorbemerkung:

Im Jahr 2004 wurde für den Bau des zweiten Bauabschnittes der Ortsumgehung Boele zwischen der Stadt Hagen und der "Katholischen Kirchengemeinde Sankt Johannes Baptist in Hagen Boele" ein Grundstückstauschvertrag geschlossen.

Teil dieses Geschäftes mit der Kirchengemeinde war u. a. das Grundstück im Bereich der Turmstraße, das seit Jahren unter der Bezeichnung "Festwiese/ Festplatz Hilgenland" fungiert und das durch einige Boeler Brauchtumsvereine für Feierlichkeiten genutzt wird. Im Kaufvertrag wurde vereinbart, dass auch nach der Übernahme des Grundstücks durch die Kirche diese Nutzung erhalten bleiben muss.

Im Jahre 2009 wurde dann auf einer Teilfläche das Katholische Bildungszentrum der Caritas errichtet.

### Planungsabsichten

Die Eigentümerin der Fläche plant nun das zwischen der "Festwiese / Festplatz Hilgenland" und der Ortsumgehung Boele liegende Areal sowie den daran angeschlossenen Bereich zwischen der Ortsumgehung Boele und den Häusern Turmstraße 12a bis 12d mit Wohnhäusern zu bebauen.

Die langfristigen städtebaulichen Ziele der Stadt Hagen für diesen Bereich sind im Flächennutzungsplan dargestellt: überwiegend ist die Fläche als "Wohnbaufläche" dargestellt; lediglich ein schmaler Streifen zur Festwiese hin ist als Grünfläche verzeichnet.

Die Eigentümerin hat einen Entwurf für die Entwicklung eines kleinen Baugebietes mit ca. 8 Einfamilienhäusern und 2 Geschosswohnhäusern.

In Vorgesprächen mit dem von der Kirchengemeinde mit den Vorplanungen beauftragten Architekten wurden die Rahmenbedingungen, die im Planverfahren zu klären sind, deutlich gemacht:



Rahmenbedingungen und Ziele:

- Schaffung von Planungsrecht für die Realisierung einer Wohnbebauung zwischen "Festwiese / Festplatz Hilgenland" und Ortsumgehung Boele als "WA – Allgemeines Wohngebiet".
- Die eigenständige Erschließung des Baugebietes von der Turmstraße aus kann nur unter Einbeziehung der städtischen Wegeparzelle Flurstück 535 (ehemals 349) in das Plangebiet sichergestellt werden. Es ist zu klären unter welchen Prämissen das Flurstück zur Verfügung gestellt wird.
- Weiterhin sollte das Flurstück 535 in die Abgrenzung des V&E-Plans einbezogen werden und entweder als öffentliche Verkehrsfläche oder als private Verkehrsfläche mit den notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt werden. Die Verbindung zum Geh- und Radweg entlang der OU-Boele muss gewährleistet werden.
- Der Erhalt der Einrichtung "Festwiese / Festplatz Hilgenland" soll durch eine geeignete Anordnung der Bebauung (geschlossene Zeile durch Geschosswohnungsbau mit Lärmschutzwand) gewährleistet werden. Im Bebauungsplan werden entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt und bereits im „alten Kaufvertrag“ festgeschriebene Immissionsduldungsverpflichtungen als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen.
- Die Eigentümerin der Fläche verpflichtet sich zum Abschluss von vertraglichen Festlegungen der Nutzungseinschränkungen/-beschränkungen der Einrichtung "Festwiese / Festplatz Hilgenland" auf die im Lärmgutachten beschriebenen "Einzelereignisse".
- Das Nebeneinander mit der bereits bestehenden Wohnbebauung (Baugebiet Turmstr. 12 bis 12d) muss abgestimmt werden. Die Eigentümer sind in den Planungsprozess zu integrieren. Es ist zu klären, ob die Erschließungsanlage für die geplante Bebauung komplett neben dem Erschließungsweg der Häuser "Turmstraße 12a bis 12d" geführt werden kann oder es muss eine vertraglich/grundbuchlich gesicherte Einigung über die Einbeziehung dieser Fläche in die Erschließungsanlage der geplanten Bebauung erzielt werden.

Weiteres Vorgehen:

Die Politik stimmt den Planungsabsichten der Grundstückseigentümerin grundsätzlich zu.

Die Vorhabenträgerin wird unter Einreichung der Projektdarstellung und eines städtebaulichen Entwurfes einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellen. Sämtliche offenen Fragen sind im Laufe des Verfahrens zu klären und wenn erforderlich rechtlich bindend zu regeln.

Anlage der Vorlage

Skizze zur geplanten Bebauung



## Finanzielle Auswirkungen

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

☒ X

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Jörg Dehm

Oberbürgermeister

gez.

Thomas Grothe

Technischer Beigeordneter

.



## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

Gesehen:

\_\_\_\_\_  
Stadtkämmerer

\_\_\_\_\_  
Stadtsyndikus

\_\_\_\_\_  
Beigeordnete/r  
Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_