

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteilt:**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 1/15 (664) Wohnbebauung Am Quambusch - Verfahren nach § 13 a BauGB

hier:

- a) Einleitung des Verfahrens
- b) Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Beratungsfolge:

11.06.2015 Bezirksvertretung Haspe
11.06.2015 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität
16.06.2015 Stadtentwicklungsausschuss
18.06.2015 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Zu a):

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/15 (664) Wohnbebauung Am Quambusch – Verfahren nach § 13 a BauGB gemäß § 2 BauGB in der zuletzt gültigen Fassung.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Haspe im Ortsteil Quambusch südlich der Straße Am Quambusch und umfasst den aufgegebenen Sportplatz nördlich der S-Bahnlinie. Es enthält in der Gemarkung Westerbauer, Flur 5, die Flurstücke 611, 959 und 960.

In dem im Sitzungssaal aufgehängten Lageplan ist das Plangebiet eindeutig dargestellt. Dieser Lageplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

Zu b):

Gemäß § 13 in Verbindung mit § 13 a BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Nächster Verfahrensschritt:

Mit Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses wird auch bekannt gegeben, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann (Unterrichtung der Öffentlichkeit).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt voraussichtlich im ersten Quartal 2016. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird zeitgleich erfolgen.

Kurzfassung

Mit Beschluss dieser Verwaltungsvorlage erfolgt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, welches die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des ehemaligen Sportplatzgeländes Am Quambusch im Stadtbezirk Haspe für eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern schaffen soll.

Begründung

Anlass

Die Aufgabe und Vermarktung des Sportplatzes Quambusch wurde in der Vorlage „Haushaltkonsolidierung – Pakt mit dem Hagener Sport“ (Drucks.- Nr. 0489/2009) empfohlen.

Dieser Empfehlung folgend hat am 15.12.2011 der Rat der Stadt Hagen (Drucks.- Nr. 0975/2011) die Aufgabe des Sportplatzes und die Entwicklung unter Einbeziehung der HEG beschlossen.

Die Nutzung des Sportplatzes wurde zum 30.06.2014 aufgegeben.

Es ist eine Erschließung des ehemaligen Sportplatzgeländes durch die HEG (Hagener Erschließungsgesellschaft) und die Vermarktung der Baugrundstücke durch die Stadt (Immobilienverwaltung) vorgesehen, um die Grundstücke im Rahmen des 100 Einfamilienhausprojektes zu vergeben. Dies spart u.a. doppelte Grunderwerbskosten.

Planung

Zielsetzung der Planung ist die brachgefallene Sportanlage, d. h. Spielfeld und Vereinshausgelände, einer Nutzung als Wohnbauland für Einfamilienhäuser zuzuführen. Die Erschließung wird mittels einer Stichstraße von der Straße Am Quambusch erfolgen. An der Straße Am Quambusch selbst sollen keine Grundstückseinfahrten erfolgen, da diese Straße für den Begegnungsverkehr im Querschnitt zu gering ausgelegt ist und in ihrem Verlauf auf bis zu ca. 1,80 m über das Sportplatzniveau ansteigt. Die Wohngebiete sollen so geplant werden, dass sie sich auch bei individueller Bauweise in die mit Einfamilienhäusern bebaute Umgebung einfügen.

Mit diesem zusätzlichen Angebot an Wohnbaugrundstücken soll versucht werden, einem Bedarf bzw. einer Nachfrage nach günstigem Bauland für Einfamilienhäuser nachzukommen, um der weiteren Abwanderung bauwilliger Einwohner der Stadt Hagen entgegenzuwirken.

Das Gebiet bietet den zukünftigen Bewohnern eine gute Infrastruktur in der Nähe: S-Bahnhaltestelle (Haltepunkt Westerbauer, S8 Hagen - Mönchengladbach), Busanbindung, Grundschule, Kindergärten, zurzeit noch einen kleinen Lebensmitteleinzelhandel (Netto) an der Louise – Märcker – Str. und weitere Einzelhandelsgeschäfte für den täglichen Bedarf an der Ennepetraße (B 7).

Die Wohngebiete bieten den Vorzug, sich auf einem relativ ebenen Gelände zu befinden (ideal für Fertighäuser). Zur äußeren Erschließung müsste die unterhalb verlaufende Kanalisation „Am Quambusch“ sowohl aus hydraulischer als auch aus bautechnischer Sicht saniert werden.

Da es im Plangebiet Geländeauffüllungen gibt, ist die Bodensituation auf mögliche Altlasten zu begutachten.

Geräuschimmissionen

Das Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten, Bearb.-Nr. 14/197-A, Buchholz, Hagen 16.12.2014 prognostiziert eine gewisse Geräuschbelastung im Südwesten des Plangebietes, verursacht von der S-Bahn-Linie (S8 Hagen Mönchengladbach). Demzufolge bedürften bei einer zweigeschossigen Bebauung die Dachflächen und die darin auf der Südseite angebrachten Fenster eines erhöhten Schallschutzes. Dieses ist abhängig von der Nähe zur Bahntrasse. Im Planverfahren wird die Nähe der Baukörper zur Bahntrasse durch die Festlegung der Baugrenzen zu bestimmen sein. Gegebenenfalls könnte auch durch eine Höhenbeschränkung auf den am stärksten betroffenen Grundstücken die Exponierung zur Lärmquelle verringert werden, z. B. durch eine Beschränkung auf eine eingeschossige Bebauung plus Dachgeschoss. Dieses ist im weiteren Verfahren zu diskutieren.

Planungsrecht

Für das ca. 15.700 qm große Plangebiet und seine Umgebung hat bisher noch kein Bebauungsplan existiert.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von (Sport-) Flächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Dieses ist möglich, weil

- eine zulässige Grundfläche (der Anteil, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) von weniger als 20.000 qm festgesetzt werden wird (das gesamte Plangebiet umfasst ca. 15.700 qm),
- durch diesen Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird und

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes besteht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend (§ 13 Abs. 2 und 3 Satz 1). Das heißt, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann verzichtet werden (Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Zur Beschleunigung und Vereinfachung des Verfahrens trägt auch bei, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen wird.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen (FNP) ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Der westlich angrenzende Bereich der Reihenhausbebauung und die nördlich der Straße Am Quambusch liegende Wohnbebauung bestehend aus Geschosswohnungsbau und Reiheneinfamilienhäuser sind als Wohnbaufläche dargestellt. Östlich angrenzend ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Auf dem dort am Plangebiet angrenzenden Grundstück befindet sich ein Kindergarten in privater Trägerschaft (Waldorfkindergarten). Die südlich des Plangebietes verlaufende S-Bahntrasse ist als „Fläche für Bahnanlagen“ dargestellt.

Durch die beabsichtigte Ausweisung von Wohngebieten wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich. Der FNP wird nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Grünfläche wird dann zugunsten einer Darstellung als Wohnbaufläche entfallen.

Gemäß Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen liegt das Plangebiet im allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Erik O. Schulz
(Oberbürgermeister)

gez. Thomas Grothe
(Technischer Beigeordneter)

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

**Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer**

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

**Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: _____ **Anzahl:** _____

