



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

69 Umweltamt
SZS Servicezentrum Sport

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 8/16 (676) Wohnbebauung nördlich der Straße Kuhlen Hardt
hier: Beschluss zur Einleitung des Verfahrens

Beratungsfolge:

06.12.2016 Sport- und Freizeitausschuss
06.12.2016 Naturschutzbeirat
07.12.2016 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
08.12.2016 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität
13.12.2016 Stadtentwicklungsausschuss
15.12.2016 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 8/16 (676) Wohnbebauung nördlich der Straße Kuhlen Hardt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet befindet sich am Kuhlerkamp zwischen der Straße Kuhlen Hardt und der Bebauung Dorotheenstraße 37 bis 46.

Die genaue Plangebietsgrenze kann dem Lageplan in der Vorlage und dem im Sitzungssaal ausgehängten Plan entnommen werden.

Nächster Verfahrensschritt:

Es ist beabsichtigt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in der ersten Jahreshälfte von 2017 durchzuführen.



Kurzfassung

Am Kuhlerkamp ist nördlich der Straße Kuhlen Hardt ein Wohngebiet für ca. 40 Wohnhäuser geplant. Zur Änderung des Planungsrechtes ist die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig.

Begründung

Anlass und Vorlauf

Die Hagerer Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG) beabsichtigt die Entwicklung eines Wohngebietes auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen der Straße Kuhlen Hardt und der Hofstelle Dorotheenstraße 45 und 46. Die Grundstückseigentümer sind mit der Flächenentwicklung einverstanden.

Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung für einen Sportplatz und den hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen dargestellt. Es wird deshalb das Verfahren Nr. 106 zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Bebauungsplan

1999 ist der Bebauungsplan Nr. 2/99 (507) „Kuhlerkamp-Süd“ in Kraft getreten. Auf der Grundlage dieses Planes wurde die Straße Kuhlen Hardt gebaut und auf den angrenzenden Grundstücken Einzel- und Doppelhäuser zu Wohnzwecken errichtet. Zusätzlich wurde in dem Bebauungsplan ein Sportplatz mit seinen Nebenflächen und die hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen festgesetzt. Die Sportplatzplanung wurde nicht realisiert. Der vorhandene Feldweg zwischen der Oberen Spiekerstraße und der Hofstelle bildet die westliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 2/99.

Um die geplante Wohnbebauung realisieren zu können, ist die Änderung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich. Hierzu soll der Bebauungsplan Nr. 8/16 (676) „Wohnbebauung nördlich der Straße Kuhlen Hardt“ aufgestellt werden. Der größte Teil des neuen B-Planes überdeckt den bisherigen B-Plan und soll die Festsetzungen für die Sportanlage einschließlich der hierfür vorgesehenen Ausgleichsflächen ersetzen. Zusätzlich ist die Inanspruchnahme einer Fläche jenseits des zuvor genannten Feldweges in einer Tiefe zwischen 20 m und 40 m beabsichtigt. Die entlang der Straße Kuhlen Hardt verlaufende Grünfläche wurde als Ausgleichsmaßnahme für die Bebauung Kuhlen Hardt Anfang der 2000er Jahre



angelegt. Die Fläche bleibt von der geplanten Neubaumaßnahme unberührt und verbleibt in dem B-Plan Nr. 2/99.

Landschaftsplan

Der aufzustellende Bebauungsplan liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Hagen ohne Schutzfestsetzung.

Städtebauliche Ziele

Sportplatzplanung

In dem Bebauungsplan Nr. 2/99 wurde eine Sportplatzanlage planungsrechtlich gesichert, weil in den 90iger Jahren eine Unterversorgung mit Sport – Freianlagen bestand. Die Realisierung der Sportplatzplanung wurde zwischenzeitlich aufgegeben, so dass eine Änderung der Festsetzungen zugunsten eines Wohngebietes den städtebaulichen Zielen der Stadt entspricht. Genauere Ausführungen hierzu können der ebenfalls zur Beratung vorliegenden Vorlage „Teiländerung Nr. 106 –Kuhlerkamp- zum Flächennutzungsplan der Stadt Hagen“ mit der Drucksachennummer 1050/2016 entnommen werden.

Geplante Wohnbebauung

Weil weiterhin der Bedarf an Baugrundstücken für freistehende Wohnhäuser besteht, ist auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ein neues Wohngebiet geplant. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ermöglicht eine Aufteilung in ca. 40 Baugrundstücke mit Größen zwischen 400 m² und 600 m².

Die verkehrliche Erschließung soll über eine neue Straße erfolgen, die nördlich des bestehenden Bolzplatzes an die Straße Kuhlen Hardt angebunden wird.

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Dabei wird das anfallende Regenwasser einem neuen Regenrückhaltebecken im westlichen Planbereich zugeführt. Im Bebauungsplanverfahren ist zu klären, ob die Weiterleitung des Regenwassers von dem Regenrückhaltebecken aus in die Ennepe durch die Einleitung in den Spiekerbach erfolgen kann oder durch die Erstellung eines neuen Kanales vorzunehmen ist. Das anfallende Schmutzwasser soll über den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Kuhlen Hardt abgeleitet werden.

Von der Unteren Denkmalbehörde wird die Unterschutzstellung eines Gebäudes der Hofstelle Dorotheenstraße vorbereitet. In Abstimmung mit dieser Behörde ist ein ausreichender Abstand zwischen dem Hofgebäude und den geplanten Wohnhäusern sicherzustellen.



Anlage der Vorlage

- Übersichtsplan mit Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes

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

Amt/Eigenbetrieb:

61

SZS

69

VB 4

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

