



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

69 Umweltamt
SZS Servicezentrum Sport

Betreff:

Teiländerung Nr. 106 - Kuhlerkamp - zum Flächennutzungsplan der Stadt Hagen
hier: Einleitung gemäß § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch

Beratungsfolge:

06.12.2016 Naturschutzbeirat
06.12.2016 Sport- und Freizeitausschuss
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 für den im Lageplan aufgezeigten räumlichen Geltungsbereich die Teiländerung Nr. 106 – Kuhlerkamp – zum Flächennutzungsplan der Stadt Hagen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der zuletzt gültigen Fassung.

Der Lageplan mit dem aufgezeigten räumlichen Geltungsbereich liegt dem Rat vor.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil 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

Mit Beschluss dieser Verwaltungsvorlage wird ein Flächennutzungsplan- Teiländerungsverfahren eingeleitet, das zum Ziel hat, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im Bereich Kuhlerkamp mit ca. 40 Wohnhäusern zu schaffen.

Begründung

Anlass und Planung

Der Rat der Stadt Hagen hat am 08.10.2009 die Vorlage „Neue Wohnbau- und Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan – Vorentwurf der Stadt Hagen“ (Drucksachennummer 1226/2007) beschlossen. Bestandteil dieser Vorlage war u. a., welche Flächen im Flächennutzungsplan zukünftig als Wohnbauflächen dargestellt werden sollen. Die Fläche Kuhlerkamp ist eine dieser potentiellen Wohnbauflächen. Die Verwaltung hat das vom Rat beschlossene Flächenkonzept mit dem RVR als zuständiger Regionalplanungsbehörde diskutiert und zum Thema Wohnbauflächen hinsichtlich des Mengengerüsts keinen Konsens erzielen können, weil die im Flächennutzungsplan vorhandenen Reserven für Wohnen den Bedarf vollständig abdeckten. Daher hat der Rat der Stadt Hagen am 15.11.2012 beschlossen, zusätzlich zu den vom Rat am 08.10.2009 beschlossenen Rücknahmen (Drucksachennummer 1226/2007), die Flächen Ernst IV, Tückingsschulstraße, Am Baum, Hahnenbergs Garten und Waldstraße als Wohnbaufläche im FNP zurückzunehmen, um die Neuausweisungen Kuhlerkamp, Im Dünningbruch und südlich Waldstraße realisieren zu können. Zwischenzeitlich wurde die Siedlungsflächenbedarfsermittlung angesichts der Flüchtlingsentwicklung und der damit verbundenen siedlungsräumlichen Herausforderungen angepasst. Danach ergibt sich für die Stadt Hagen nun ein zusätzlicher Bruttowohnbaulandbedarf von 31,4 ha. Mit der Entwicklung der Fläche Kuhlerkamp in Richtung Wohnen soll ein Teil dieses Wohnbaulandbedarfes abgedeckt werden.

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. Der Grundstückskaufvertrag zwischen der HEG und den Grundstückseigentümern ist vorbereitet und soll nach dem Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 8/16 „Wohnbebauung nördlich der Straße Kuhlen Hardt“, das parallel zur Flächennutzungsplan-Teiländerung durchgeführt wird, abgeschlossen werden.

Rechts- und Planungsgrundlagen

Regionalplan

Der Regionalplan Teilabschnitt Bochum/Hagen stellt den Bereich Kuhlerkamp als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.



Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und den für diese geplante Nutzung erforderlichen „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

Zur Realisierung der geplanten Wohnbebauung ist die Teiländerung des Flächennutzungsplans von Grünfläche in Wohnbaufläche erforderlich. Da die dargestellten und bisher noch nicht umgesetzten „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ für den Sportplatz nicht mehr erforderlich sind, kann die Darstellung in dieser Form entfallen. Der Umfang und die Lage der für die geplante Wohnbebauung erforderlichen Kompensationsflächen wird im Rahmen dieses FNP-Teiländerungsverfahrens geklärt werden. Die nicht für die Wohnbebauung benötigten Flächen verbleiben in der Grünfläche. Die bereits vorhandene Bebauung im Bereich der ehemaligen Hofstelle, die bisher in einer Grünfläche liegt, wird mit in die Wohnbaufläche einbezogen. Hier erfolgt mit der Wohnbauflächendarstellung lediglich die Anpassung der Darstellung an den Bestand.

Bebauungsplan

1999 ist der Bebauungsplan Nr. 2/99 (507) „Kuhlerkamp-Süd“ in Kraft getreten. Auf der Grundlage dieses Planes wurde die Straße Kühlen Hardt gebaut und auf den angrenzenden Grundstücken Einzel- und Doppelhäuser zu Wohnzwecken errichtet. Weil in den 90er Jahren eine Unterversorgung mit Sport – Freianlagen bestand, wurde als weiteres städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ein Sportplatz mit seinen Nebenflächen und den hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen festgesetzt, der allerdings nicht realisiert wurde. 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 Kühlen Hardt“ aufgestellt werden. Der größte Teil des neuen Bebauungsplanes überdeckt den bisherigen Bebauungsplan 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 Kühlen Hardt verlaufende Grünfläche wurde als Ausgleichsmaßnahme für die Bebauung Kühlen Hardt Anfang der 2000er Jahre angelegt. Die Fläche bleibt von der geplanten Neubaumaßnahme unberührt und verbleibt in dem B-Plan Nr. 2/99.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans ohne Schutzausweisung.



Städtebauliche Ziele

Aufgabe der Sportplatzplanung

Im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan Nr. 2/99 wurde eine Sportplatzanlage planungsrechtlich gesichert, weil in den 90er Jahren eine Unterversorgung mit Sport- bzw. Freianlagen bestand. Die Realisierung der Sportplatzplanung wurde zwischenzeitlich aufgegeben, so dass die Realisierung einer Wohnbebauung nicht im Konflikt mit der Sportplatzplanung steht.

Geplante Wohnbebauung

Aufgrund des vom RVR anerkannten zusätzlichen Wohnbaulandbedarfs und 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.

Finanzielle Auswirkungen

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

☒ 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

69

SZS

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:
