



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

OB/A Amt des Oberbürgermeisters

Beteiligt:**Betreff:**

Bürgerantrag der Bürgerinitiative Boloh zum Erhalt des Grüngürtels im Bereich Boloh/ Feithstraße 50/Im Dünningsbruch

Beratungsfolge:

21.06.2006 Beschwerdeausschuss

Beschlussfassung:

Beschwerdeausschuss

Beschlussvorschlag:

Beschlussfassung gemäß Ergebnis der Beratung.



Mit ihrem Bürgerantrag vom 23.03.2006 strebt die Bürgerinitiative Boloh, hier vertreten durch drei Anwohner/innen des Haferkamps und des Roggenkamps, den Erhalt des Grüngürtels im Bereich Boloh/ Feithstraße 50/ Im Dünningsbruch an. Der Bürgerantrag wendet sich damit gegen jegliche Bebauung dieses Bereiches. Die zuständigen politischen Gremien der Stadt Hagen werden gebeten, sich des Bürgerantrages anzunehmen, mit dem Hinweis, dass dieser von einer Vielzahl Hagener Bürgerinnen und Bürger unterstützt wird.

Die Bürgerinitiative Boloh, vertreten durch eine Anwohnerin und einen Anwohner des Haferkamps sowie einen Anwohner des Roggenkamps, setzen sich mit ihrem Bürgerantrag vom 23.03.2006 dafür ein, dass der Grüngürtel im Bereich Boloh, zwischen dem Grundstück Feithstraße 50 und der Straße „Im Dünningsbruch“, erhalten bleibt. Damit wendet sich die Bürgerinitiative gegen Pläne der Stadt Hagen, diese Flächen für eine Bebauung vorzusehen. Zur Unterstützung des Begehrens der Bürgerinitiative wurde zu einer Unterschriftenaktion aufgerufen, an der sich nach Angaben der Antragsteller 1368 Hagener Bürgerinnen und Bürger beteiligten. Die Unterschriftenliste wurde dem Oberbürgermeister am 14.03.2006 übergeben.

Zu dem vorliegenden Bürgerantrag nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

1. Allgemeine Rahmenbedingungen zum Grundstück Feithstraße Nr. 50

1.1 Ausgangssituation

Die Aufgabe des 1989 fertiggestellten Übergangsheimes stellt für die Stadt Hagen die Frage nach einer Nachfolgenutzung des an der Feithstraße gelegenen Grundbesitzes.

Im Rahmen dieser Diskussion haben sowohl Investoren für einen Lebensmittelmarkt als auch das DRK als Nachbar Interesse an dem Grundstück gezeigt. Inzwischen wurden mehrere Varianten einer möglichen Nachfolgenutzung aufgestellt.

1.2 Lage des Grundstücks (Anlage 1)

Das städtische Grundstück mit einer Größe von ca. 10.000 qm liegt am nordöstlichen Rand des Stadtbezirks Mitte östlich der Feithstraße. Zuletzt befand sich auf dem Grundstück, parallel zur Straße, eine Asylbewerberunterkunft. Hinter dem inzwischen abgerissenen Gebäude liegen in einer Rasenfläche ein Spielplatz und ein Bolzplatz, der aber nur noch sporadisch genutzt wird. Über das Grundstück verläuft die Zufahrt zum Studieninstitut (siehe Anlage 1).

2. Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplan (Anlage 2.1)

Das Grundstück bzw. der Bereich zwischen Tankstelle im Norden und DRK im Süden ist in einer Breite von ca. 60 m und einer Tiefe von 210 m zur Feithstraße im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Hier ist ein Spielplatz vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich weitet sich die Grünfläche aus und reicht bis an den vorhandenen Wald heran. Hier ist ein Sportplatz dargestellt. An das städtische Grundstück nach Norden angrenzend befinden sich große Bereiche, die als Sondergebietsfläche dargestellt sind. Deren Erschließung muss langfristig gesichert werden, ggf. auch unter Inanspruchnahme eines Teils des Grundstückes Feithstraße Nr. 50 (siehe schraffierte Fläche in Anlage 2.1). Eine neue Anbindung könnte auf der Höhe der Einmündung der Rosenstraße in die Feithstraße angelegt werden. Über diesen neuen Knoten würde dann auch die Erschließung des Studieninstitutes erfolgen.

Gemäß der Vorgaben des Stadtbezirkskonzeptes Mitte liegt die Priorität der Einzelhandelsnutzung in den Zentren. Ein weiteres Ziel ist eine möglichst flächendeckende Nahversorgung, diese darf aber nicht zu Lasten der nachhaltigen Funktion der Versorgungszentren gehen. Daraus ergibt sich, dass im Siedlungsbereich von Eppenhausen grundsätzlich ausrei-

chende Nahversorgungsstrukturen zu verzeichnen sind. Eine Ausnahme bildet der Bereich Boloh. Hier liegt eine gewisse Unterversorgung vor, die im Quartier selbst nicht gedeckt werden kann. Dennoch werden die ursprünglichen Überlegungen zur Nachnutzung des Geländes an der Feithstraße, die die Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters beinhalteten, zur Zeit wegen der konkurrierenden Überlegungen des DRK nicht weiter verfolgt. Im Stadtbezirkskonzept Mitte werden statt dessen Überlegungen zur Eignung von Flächen an der Haßleyer Straße für den Einzelhandel diskutiert.

2.2 Landschaftsplan (Anlage 2.2)

Das gesamte Grundstück und die nördlich angrenzenden Flächen bis zum Wald im Osten liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplans, aber ohne Schutzfestsetzung. Zu beachten ist dennoch der nordöstlich angrenzende „Geschützte Landschaftsbestandteil 1.4.2.36 „Dünningsbruch“ Es handelt sich hierbei um einen ca. 5 ha großen artenreichen Eichen-Hainbuchenwald mit Feuchtstellen und Tümpeln.

Es handelt sich bei diesem Entwicklungsraum und speziell bei dem o.g. Vorhabenstandort um eine Freifläche, welche als Grünzug Boloh hergerichtet werden soll. Im Biotopverbundplan ist diese Grünfläche als Verbundachse Remberg-Eppenhausen eingearbeitet. In der Stadtbiotopkartierung ist diese Fläche als hochwertiger Bereich eingestuft.

2.3 Sanierungsrecht

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung - Boloh – (öffentliche Bekanntmachung 11. 5. 1994). Die Sanierungssatzung wurde auf der Grundlage der Verwaltungsvorlage – Drucksachen - Nr. 275/93 beschlossen. Die Sanierungsziele und die Abgrenzung des Sanierungsgebietes wurden ebenfalls konkret festgelegt.

Das städtische Grundstück liegt vollständig in dem Abgrenzungsbereich. Die Sanierungsziele wurden entsprechend den sanierungsrechtlichen Erfordernissen ebenfalls genau festgelegt. Eine neue Planungsentwicklung hätte somit das bekanntlich restriktive Sanierungsrecht zu berücksichtigen.

Die Sanierungsziele bestehen hauptsächlich in Verkehrsberuhigungsmaßnahmen innerhalb des Wohngebietes, in der Anlage eines Grünzuges Boloh in zwei Abschnitten und in der Verbesserung des sozialen Infrastrukturangebotes. Für diese Planungen liegen ebenfalls Beschlüsse der zuständigen Gremien vor.

Die Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und der 1. Bauabschnitt des Grünzuges sind in der Örtlichkeit fertiggestellt. Der 1. Bauabschnitt umfasst die Spielfläche und den Bolzplatz hinter der ehem. Asylbewerberunterkunft sowie die separate Zufahrt zum Studieninstitut. Der 2. Bauabschnitt des Grünzuges wurde bis zum Abschluss der Übergangsnutzung des Eingangsbereiches für das Übergangsheim zurückgestellt.

Das Sanierungskonzept wurde mit dem Land NRW als Voraussetzung für die Zuwendungsgewährung abgestimmt und im Detail genehmigt. Die Stadt hat sich damit verpflichtet, die genehmigten Sanierungskonzepte umzusetzen.

Werden bereits ausgeführte Maßnahmen, die gefördert wurden, überplant, so muss an anderer Stelle, jedoch in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen, Ersatz geschaffen werden. Dies wäre in dem betreffenden Gebiet möglich, in dem der vorhandene Bolzplatz zusammen mit dem Spielplatz auf die Ostseite des städtischen Grundstückes verlegt würde. Die geänderten Sanierungsgrundlagen wären mit dem Land NRW abzustimmen und von dort letztlich zu genehmigen. Zuwendungsrücklagen sind in Abhängigkeit hiervon ggf. nicht auszuschließen.

2.4 Baurecht

Bis zu einer Tiefe von ca. 70 m liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24/63 als Verkehrsfläche der verlängerten Haßleyer Straße (L 1218) von der Eppenhauser Straße bis zur Kreuzung Haldener/ Berchumer Straße. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Bebaubarkeit des Grundstücks, sondern bezieht sich nur auf die Straßenfläche der Feithstraße. Ein Bauvorhaben im Bereich der Baulücke wäre daher nach § 34 BauGB zu beurteilen, wobei eine bauliche Nutzung des hinterliegenden Bereichs planungsrechtlich abgesichert werden müsste.

2.5 Verkehrliche Vorgaben

Bei der Überplanung dieses Bereiches wären folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

⇒ Überprüfung der gesamten Verkehrssituation unter folgenden Aspekten:

- Verkehrsaufkommen (relativ hohe Verkehrsbelastung mit 16.600 Kfz am Tag)
- mögliche spätere Nutzung des hinterliegenden Bereiches, Sicherung der Erschließung der rückwärtigen Flächen (städtischer Besitz)
(verkehrliche Prüfung zur möglichen Schaffung eines Vollknotens mit der Rosenstraße)
- Erhalt der Wegeverbindungen zum Studieninstitut, zur Straße Roggenkamp und Dünningensbruch

3. Nutzungsvarianten

Es gibt Interessenten (s.o.), die die Fläche von der Stadt Hagen erwerben möchten. Den einzelnen Konzepten liegen jeweils unterschiedliche Nutzungsvorstellungen zugrunde, die Zielvorstellungen zur Entwicklung des gesamten Bereiches müssen deshalb zunächst festgelegt werden.

3.1 Variante 1 (Anlage 3.1)

Ansiedlung des Vollsortimenters im vorderen Bereich an der Feithstraße (ca. 2.100 qm Bruttogrundrissfläche) auf einer Grundstücksfläche von ca. 6.000 qm

Die Erschließung der hinterliegenden Flächen (teilw. städtischer Grundbesitz) würde an der nördlichen Grundstücksgrenze erfolgen, mit Ausbildung einer beampelten Kreuzung auf Höhe der Einmündung Rosenstraße in die Feithstraße.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans könnte ein Konzept für die hinterliegenden Flächen (ca. 17.000 qm) entwickelt werden. Sofern die entsprechenden Änderungen des Flächennutzungsplans beschlossen würden, käme auch eine Wohnbebauung in Frage, je nach gewählter Bauform ca. 40 – 50 Wohneinheiten.

Probleme/Folgen:

- ⇒ Ein Neubau des DRK-Heimes in Ergänzung zu den bestehenden DRK-Einrichtungen (Synergieeffekte) wäre nicht mehr möglich.
- ⇒ Die separate Zufahrt des Studieninstitutes müsste verlegt werden.
- ⇒ Bolzplatz und Spielplatz müssten ebenfalls verlegt werden. Beide Anlagen können im hinteren Bereich des städtischen Grundstückes untergebracht werden.
- ⇒ Für diese Lösung wären externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die Ansiedlung eines Vollsortimenters wird aufgrund der konkurrierenden Überlegungen des DRK zur Zeit nicht weiter verfolgt. Aufgrund der bestehenden Unterversorgung des Bereiches Boloh wird statt dessen die Eignung von Flächen für Einzelhandel an der Haßleyer Straße diskutiert.

3.2 Variante 2 (Anlage 3.2)

Neubau eines Altenheims (ca. 1.500 qm Bruttogrundrissfläche) oder einer Einrichtung für betreutes Wohnen im vorderen Bereich an der Feithstraße auf einer Grundstücksfläche von knapp 4.000 qm

Das Altenheim bzw. die Einrichtung für betreutes Wohnen würde als Ergänzung der bisherigen Nutzung durch das DRK in Kombination mit den bereits vorhandenen sozialen Einrichtungen betrieben. Die Erschließung würde wie in Variante I erfolgen, allerdings ohne Lichtsignalanlage und Abbiegespuren. Entwicklungsmöglichkeiten auf hinterliegenden Flächen würden sich wie in Variante I darstellen.

Probleme / Folgen:

- ⇒ Die separate Zufahrt des Studieninstitutes müsste verlegt werden.
- ⇒ Bolzplatz und Spielplatz müssten ebenfalls verlegt werden.
- ⇒ Auch für diese Lösung wären externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Aufgrund des geringeren Umfangs des Bauvorhabens würde sich allerdings der Eingriff in den wertvollen Grünbestand auf der östlichen Seite des Grundstücks reduzieren.

4. Weitere Vorgehensweise

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.12.2005 nach Anhörung der BV Mitte die Verwaltung beauftragt, die Gespräche mit dem DRK fortzusetzen und ein Konzept zur Stadtteilversorgung unter Einbezug von Eppenhausen und Emst vorzulegen.

Das DRK ist von seiner Absicht, auf dem Grundstück ein Altenwohnheim zu errichten, mittlerweile abgerückt (siehe Variante 2) und favorisiert zur Zeit die Überlegung, modernes betreutes Wohnen in einem Gebäude mit ca. 50 Wohneinheiten anzubieten, das in Verbindung mit den vorhandenen Einrichtungen des DRK entstehen soll. Der Flächenbedarf gegenüber der Variante 2 würde sich nochmals reduzieren.

Die Fläche zwischen der Feithstraße und dem vorhanden Bolzplatz umfasst etwa 2.500 qm. Sie könnte bei einer bis zu viergeschossigen Bauweise für die Errichtung eines Gebäudes mit einer entsprechenden Zahl von Wohneinheiten ausreichend bemessen sein. Dieses Bauvorhaben würde sich im Wesentlichen auf den Teil der städtischen Fläche konzentrieren, für den bereits Baurecht besteht (die Fläche der ehemaligen Asylbewerberunterkunft). Die Ausdehnung der Baufläche über diesen Bereich hinaus würde eine besondere Planung erforderlich machen. Würde die Fläche des Bolzplatzes in Anspruch genommen werden, müsste dieser innerhalb des Grünzugs ersetzt werden.

Die erforderlichen Flächen für die Erschließung der potentiellen Bauflächen weiter nördlich in Richtung Dünningensbruch sind von einer Bebauung freizuhalten. Ebenso muss die separate Zuwegung zum Studieninstitut gesichert bleiben.

**FINANZIELLE
AUSWIRKUNGEN**

Teil 4 Seite 1

Drucksachennummer:

0535/2006

Datum:

07.06.2006

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen.

VERFÜGUNG / UNTERSCHRIFTEN

Teil 5 Seite 1

Drucksachennummer:

0535/2006

Datum:

07.06.2006

Veröffentlichung:

x Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

For more information, contact the Office of the Vice President for Research and Economic Development at 515-294-4620 or research@iastate.edu.

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

OB/A Amt des Oberbürgermeisters

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:
