

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:**Betreff:**

Stadtumbaugebiet Oberhagen / Eilpe

- a) Beschluss gem. § 171 b (1) Baugesetzbuch über die förmliche Festlegung des Stadtumbaugebietes - Gebietsbeschluss
- b) Beschluss gem. § 171 b (2) Baugesetzbuch über das Städtebauliche Entwicklungskonzept Oberhagen / Eilpe - Konzeptbeschluss

Beratungsfolge:

29.11.2006	Bezirksvertretung Eilpe/Dahl
05.12.2006	Bezirksvertretung Hagen-Mitte
12.12.2006	Stadtentwicklungsausschuss
14.12.2006	Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Zu a) Der Rat der Stadt beschließt gemäß § 171 b BauGB die förmliche Festlegung des Stadtumbaugebietes Oberhagen / Eilpe

Die genaue Abgrenzung des Gebietes ist in einem Sitzungsplan festgelegt und Bestandteil des Beschlusses.

Zu b) Der Rat der Stadt beschließt das Städtebauliche Entwicklungskonzept für das Stadtumbaugebiet Oberhagen / Eilpe einschliesslich des Erläuterungsberichtes

(Anlage 5). Das Konzept gibt die Zielrichtung für alle zukünftigen und schon beantragten Maßnahmen des Stadtumbaus vor und stellt die Maßnahmenswerpunkte dar.



Es soll zum einen durch Gebietsbeschluss das Stadtumbaugebiet Oberhagen / Eilpe förmlich festgelegt werden. Es ist in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich Stadtumbaumaßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.

Grundlage für den Gebietsbeschluss ist ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet schriftlich und als Planwerk dargestellt werden, einschliesslich der Ableitung aus einem gesamtstädtischen Entwicklungskonzept.

Abgrenzung des Stadtumbaugebietes

Im Gegensatz zum früheren Sanierungsrecht sind die im Stadtumbaugebiet gelegenen Grundstücke nicht mehr einzeln aufzuführen, sondern die Abgrenzung des Stadtumbaugebietes mit einem Plan (**Anlage 1**) ist ausreichend.

Die Gebietsabgrenzung wurde gemäß § 171 b BauGB in ihrem Umfang so festgelegt, dass sich die Stadtumbaumaßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.

Das Stadtumbaugebiet Oberhagen / Eilpe erstreckt sich gleichermassen über die Stadtbezirke Mitte und Eilpe / Dahl.

Im Norden wird das Stadtumbaugebiet durch den Bergischen und Märkischen Ring begrenzt. Im Osten bilden Volme- und Volmetalstraße (B 54n) mit ihrem Verlauf die Grenze bis zur Einmündung der Straße Am Stockey in die Delsterner Straße.

Von dort verläuft die Grenze entlang der Nordseite der Eilper Straße bis in Höhe des Grundstücks Eilper Straße 27 und verspringt dort in Richtung Süden parallel in einer Bautiefe zur Selbecker Straße und entlang der oberen Böschungskante des Spielplatzes Hohle Straße bis zur Hohle Straße, nördlich des Hauses Nr. 7. Ab hier folgt die Begrenzung dem Verlauf der Hohle Straße auf ihrer Westseite bis zur Einmündung der Straße Zum Rafflenbusch.

Die Grenze folgt dem Verlauf der Straße Zum Rafflenbusch auf deren Nordseite bis zur Einmündung in die Wörthstraße, von hier aus an der Nordost-Grenze des Rundsporthallengrundstücks entlang bis zur Einmündung in die Selbecker Straße.

Von hier aus verläuft die Gebietsgrenze in gerader Verbindung zur nordwestlichen Ecke des Grundstücks Hüttenbergstraße 51, von da aus weiter auf der Südseite der Hüttenbergstraße und der Straße An der Koppel bis zur Einmündung in die Krähnockenstraße.

Von der Krähnockenstraße knickt der Verlauf der Gebietsgrenze ab, entlang der Südseite des Elmar- Sportplatzes bis zur Straße Am Waldwege, auf deren Südseite weiter entlang der Südseite der Sunderlohstraße bis zur Einmündung in die Buntebachstraße.

Von dort verspringt der Verlauf auf die Nordseite der Forststraße und folgt dieser bis zum Bahngelände am Haltepunkt Oberhagen und entlang des Gleiskörpers bis zum Tunnelmund des Goldbachtunnels, weiter um das Ausziehgleis Zur-Nieden-Straße herum im rechten Winkel auf die Bergstraße zu.

Zwischen Bergstraße und Zur-Nieden-Straße unter Einbeziehung der Spielplatzfläche verläuft die Grenze bis zur Böhmerstraße, verspringt dort kurz nach Westen und führt dann in leichtem Bogen bis zur östlichen Grundstücksecke der Evang. Kirche Bergischer Ring.

Ausgangslage

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs im Rahmen der Europarechtsanpassung wurde der Stadtumbau als Instrument des Planungsrechts im Paragraphen 171a-d verankert. Dadurch sollen in Gebieten, die durch erhebliche städtebauliche Funktionsverluste betroffen sind, Maßnahmen zu Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen nach § 171a (2) BauGB insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist. Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass

1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird,
2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
3. innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
5. einer anderen Nutzung nicht zufühbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
6. freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
7. innerstädtische Altbaubestände erhalten werden.

So beschreibt der § 171a (3) BauGB die breite Palette der Fördertatbestände und Maßnahmenschwerpunkte, mit denen sich Stadtumbau auseinanderzusetzen hat.

Gebietsfestlegung

Das Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, ist von der Gemeinde gemäß § 171b (1) BauGB durch Beschluss festzulegen. Es ist in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen. Zum Zeitpunkt des Grundförderantrags war noch kein städtebauliches Entwicklungskonzept mit Benennung von Maßnahmenschwerpunkten erstellt. Das mit der Erarbeitung des Konzeptes beauftragte Büro Planquadrat sollte daher die Gebietsgrenzen, die zunächst durch Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 09.09.2004 vorgegeben waren, überprüfen und gegebenenfalls modifizieren. Im Verlauf der Konzepterstellung wurden seitens der Politik an verschiedenen Stellen Gebietserweiterungen angeregt und mit überprüft. Über deren Berücksichtigung im Einzelfall wird mit dem Gebietsbeschluss abschliessend entschieden.

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Grundlage für den Gebietsbeschluss ist ein nach § 171b (2) BauGB von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet schriftlich darzustellen sind. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Mit der Aufstellung des gebietsbezogenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes hat die Stadt Hagen das Büro Planquadrat aus Dortmund beauftragt. Das als **Anlage 5** beigefügte städtebauliche Entwicklungskonzept besteht aus einem Textteil (Kurzbericht) und einem Planwerk und ist Bestandteil des Beschlusses. Diesem vorangestellt ist der gesamtstädtische Ansatz als zusammenfassender Bericht der Verwaltung mit sich daraus ergebenden Handlungserfordernissen und kartographischer Darstellung der künftigen Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus (**Anlage 4**).

Die vorgeschlagenen Maßnahmenschwerpunkte wurden über ein mehrstufiges Beteiligungsverfahren als Bestandteil der Planungsleistung entwickelt. Ausgangspunkt waren erste verwaltungsinterne Projektideen wie sie Eingang in den Grundförderantrag zum 01.10.2004 gefunden haben. Diese wurden durch das erste Fördergespräch am 05.04.2005 und verschiedene Beschlüsse aus den Bezirksvertretungen modifiziert. Nach Auswertung und Einarbeitung der Erkenntnisse aus einer 2-tägigen Planungswerkstatt Anfang Mai 2006 folgte die Präsentation in der Lenkungsgruppe und den beiden Bezirksvertretungen bevor die Abschlusspräsentation im Rahmen einer Planungsmesse am 20.10.2006 statt fand.

Vorlauf im Stadtumbauprozess

Seit Beschluss vom 09.09.2004 im Haupt- und Finanzausschuss beteiligt sich die Stadt Hagen am Förderprogramm Stadtumbau West. Der zum 01.10.2004 gestellte Grundförderantrag wurde vom Zuschussgeber positiv beurteilt und die Gebietsauswahl Oberhagen / Eilpe damit bestätigt. Nach einem Fördergespräch in Hagen am 05.04.2005 hat der Zuschussgeber die Stadt Hagen aufgefordert, die vorgeschlagenen Maßnahmen mit Prioritäten zu versehen, die zeitliche Abfolge verteilt auf den Projektzeitraum von 5 Jahren festzulegen und einen detaillierten Zuschussantrag für das Jahr 2005 einzureichen. Dabei war die Notwendigkeit und die Förderfähigkeit der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie die Beauftragung eines externen Quartiersmanagers als Vorlauf festgestellt worden. Alle weiteren Maßnahmenanträge sind aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept abzuleiten. Der Zuwendungsbescheid für den ersten Bauabschnitt ist zum Jahresende 2005 eingegangen. Erst danach konnte das Büro Planquadrat aus Dortmund mit der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beauftragt werden.

Trotzdem war nach der Fördersystematik bereits zum 15.07.2005 der Zuschussantrag für die in 2006 vorgesehenen Maßnahmen fristgerecht einzureichen. Zu diesem Antragspaket liegt noch kein Bescheid vor.

Bei der Antragstellung für die in 2007 vorgesehenen Maßnahmen zum 29.09.2006 konnte zwar immer noch nicht auf ein beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept zurückgegriffen werden. Der Erarbeitungsstand war jedoch so weit fortgeschritten und durch den Beteiligungsprozess bestätigt, dass eine Fortschreibung gegenüber dem Grundförderantrag vorgenommen werden konnte.

Rechtliche Einbindung

Der neue § 171a-d BauGB, den Stadtumbau betreffend, ist dritter Teil des Besonderen Städtebaurechts im Baugesetzbuch und daher in vielen Punkten dem Sanierungsrecht vergleichbar.

So sind in Bezug auf die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger die §§ 137 und 139 BauGB bei der Vorbereitung und Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen entsprechend anzuwenden. In Bezug auf den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln und die entsprechende Verwaltungsvereinbarung gelten analog die §§ 164 a und b.

Bei einem förmlich festgelegten Stadtumbaugebiet kann die Gemeinde zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen gemäß § 14 (1) eine Veränderungssperre für das Gesamtgebiet oder Teile des Gebietes als Satzung beschliessen. In diesem Falle ist auch die Zurückstellung von Baugesuchen möglich.

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6/99 (512) Teil 1 „Bereich ehemalige Elbersdrucke“ (**Anlage 2**) sowie im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Eilpe-Zentrum“ (**Anlage 3**) steht der Gemeinde gemäß § 24 (1) Satz 4 BauGB ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

Für die Bereiche des Stadtumbaugebietes, die davon nicht abgedeckt werden, kann durch den Beschluss einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus gemäß § 171 d BauGB für Teile des Gebietes ebenfalls das städtische Vorkaufsrecht erwirkt werden.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit die Notwendigkeit für eine Satzung nach § 171 d BauGB besteht und gegebenenfalls eine Beschlussfassung hierzu vorbereitet.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 4

Drucksachennummer:

0987/2006

Datum:

17.11.2006

Analog zu Altenhagen sollen die Richtlinien der Stadt Hagen zur Förderung der Neugestaltung von Fassaden (Fassadenprogramm) im Rahmen des Stadtumbaugebietes Oberhagen / Eilpe aufgelegt werden. Hierzu ist zunächst der Gebietsbeschluss erforderlich. Zeitnah soll dann der Beschluss zum Fassadenprogramm folgen, damit die im Rahmen des Stadtumbaus dafür vorgesehenen Mittel abgerufen werden können.

Ein Teilbereich des Stadtumbaugebietes wird überlagert durch das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Eilpe-Zentrum (**Anlage 3**). Dieses wurde am 12.08.1993 als Satzung beschlossen. Vor diesem Hintergrund sind bereits Teilmaßnahmen wie die Verkehrsberuhigung von unterer Franzstraße, Kurfürstenstraße, Adrianstraße, Riegestraße und Kniestraße sowie der Spiel- und Bolzplatz Franzstraße und die Neugestaltung des Bleichplatzes durchgeführt worden. Gleichzeitig wurde die Innenhofförderung aufgelegt und die Planung und Bürgerberatung dazu durchgeführt. Die vorgesehenen Maßnahmen des Stadtumbaus widersprechen der damaligen Sanierungszielsetzung nicht, sondern sind als notwendige Fortschreibung zu sehen. Somit ist auch keine Aufhebung der Sanierungssatzung Eilpe-Zentrum erforderlich.

**FINANZIELLE
AUSWIRKUNGEN**

Teil 4 Seite 1

Drucksachennummer:

0987/2006

Datum:

17.11.2006

Veröffentlichung:

Ja
Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

