

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 6/99 Teil 1

"Bereich ehemalige Elbersdrucke"

1. Änderung nach § 13 a BauGB

(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

hier: a) Beschluss zur Einleitung des Verfahrens

b) Beschluss über den Verzicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung

Beratungsfolge:

30.05.2007 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

12.06.2007 Stadtentwicklungsausschuss

14.06.2007 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung eines Verfahrens zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/99 (512) Teil 1 "Bereich ehemalige Elbersdrucke" nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 a BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der ersten Änderung umfasst das Grundstück Frankfurter Straße 24, das ehemalige Betriebsgelände der Hagener Straßenbahn AG ohne dem Parkhaus an der Volme sowie der angrenzende Bereich der Elbershallen bis auf der Höhe der Möllenhofstraße.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist das oben beschriebene Plangebiet eindeutig dargestellt. Dieser Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

- b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den Verzicht auf die Bürgerbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt ist Ende 2007 die öffentliche Auslegung vorgesehen.



STADT HAGEN

DECKBLATT

Teil 1 Seite 2

Drucksachennummer:

0332/2007

Datum:

10.04.2007



Die Gesellschaft HAGENPEG hat der Verwaltung ein geändertes städtebauliches Konzept vorgelegt. Die Hallen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Hagener Straßenbahn sollen erhalten bleiben, so dass der geplante Stadtplatz am südlichen Ende der Tuchmacherstraße nicht realisiert werden kann. Die Durchgängigkeit des Geländes der Elbershallen soll durch Öffnungen in den Bestandsgebäuden ermöglicht werden.

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

0332/2007

Teil 3 Seite 1

Datum:

10.04.2007

1. Vorlauf

Der Bebauungsplan Nr. 6/99 Teil 1 "Bereich ehemalige Elbersdrucke" ist seit dem 31.07.2004 rechtsverbindlich und bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Industriedenkmals zu einem Freizeitzentrum.

Die bisherige Entwicklung des Gebietes ist positiv zu bewerten. Nachdem die Musikschule bereits zuvor in dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der Fa. Elbersdrucke angesiedelt wurde, eröffnete als erste Freizeiteinrichtung die Diskothek "Funpark" am 30.09.2004. Seitdem wurden noch eine Spielhalle für Kinder, eine Bowlinghalle und drei Restaurants in Betrieb genommen. Die Gebäude entlang der Tuchmacherstraße werden bisher noch nicht genutzt.

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Hager Straßenbahn AG, welches die Gesellschaft HAGENPEG von der Stadt Hagen im Rahmen des Grundstücktauschvertrages im Jahre 2003 erworben hatte, wird das ehemalige Busdepot entlang der Volme als Parkhaus genutzt. Darüber hinaus haben auf dieser Fläche noch keine baulichen Veränderungen stattgefunden.

2. Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes

Die Gesellschaft Hagenpeg ist auf die Verwaltung zugegangen und hat ein geändertes Nutzungskonzept vorgestellt. Das Konzept sieht folgende Änderungen gegenüber den bisherigen Inhalten des Bebauungsplanes vor:

Das Parkhaus in dem ehemaligen Busdepot soll entgegen der bisherigen Annahme nicht über zwei Ebenen sondern nur auf der Erdgeschosebene zum Parken genutzt werden, weil die Anordnung einer zweiten Parkebene nach den Angaben der Gesellschaft HAGENPEG sehr hohe Kosten verursachen würde. Es besteht deshalb die Absicht, die bestehenden Werkhallen nicht entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes abzubauen, sondern diese zu erhalten und die noch erforderlichen Stellplätze hierin und auf dem Hof des Straßenbahngeländes anzuordnen. Die Gesellschaft HAGENPEG befürwortet auch einen Erhalt der Werkstatthallen, damit dem Hauptplatz im zentralen Bereich des Freizeitgebietes mit den verschiedenen Außengastronomien seine bauliche Fassung nach Süden erhalten bleibt.

Durch den Erhalt der Hallen wird auf den bisher geplanten Stadtplatz am südlichen Ende der Tuchmacherstraße und auf die parallel verlaufende Straße bis zur Zufahrt des Parkhauses verzichtet. Die geplante Blockumfahrung ist entbehrlich, weil die Erschließung des Parkhauses über die neue Straße zwischen Frankfurter Straße 22 und 24 sichergestellt ist. Ebenso kann das geplante Mischgebiet zwischen der Tuchmacherstraße und der geplanten Grünfläche (Frankfurter Straße 24) über diese Straße angefahren werden.

Damit das Elbersgelände auch ohne dem Stadtplatz zu den angrenzenden Bereichen Frankfurter Straße und Elisabethstraße geöffnet wird und somit für die Bewohner von Oberhagen erlebbar ist, sieht das städtebauliche Konzept weiterhin eine Querungsachse in nordsüdlicher Richtung und eine weitere Achse in ostwestlicher Richtung vor.

- a) Der aktuelle Bebauungsplan sieht eine Laufachse von der Elisabethstraße aus entlang der Südseite des Parkhauses bis zur öffentlichen Grünfläche auf dem Elbersgelände vor. Damit diese Wegeverbindung realisiert werden kann, soll ein Abschnitt einer Halle zu einem öffentlichen Durchgang umgebaut werden. Es ist geplant, den Durchgang großzügig mit Bäumen zu gestalten und das Hallendach mit Glasflächen zu versehen.
- b) Im neuen Konzept ist in ostwestlicher Richtung eine Fußwegeverbindung von der Stadthalle bis zur Frankfurter Straße vorgesehen. Die Verbindung zur Frankfurter Straße ist neu, weil der Bebauungsplan diese Öffnung bisher nicht vorgesehen hatte. Der Durchstich durch das Elbersgebäude soll auf der Höhe der Möllenhofstraße erfolgen. Zusätzlich bestehen Überlegungen, den Bereich Möllenhofstraße unter Hinzunahme der beiderseits angrenzenden Grundstücke städtebaulich aufzuwerten und hierdurch eine platzähnliche Eingangszone zu den Elbershallen zu schaffen. Die Verbindung soll weiterhin mit einer Brücke über die Volme und im weiteren Verlauf über eine Treppenanlage in Richtung der Stadthalle bis zur Volmestraße / Wasserloses Tal fortgeführt werden.

Im Bebauungsplan war bisher ein Kinderspielplatz auf der Freifläche zwischen dem italienischen Lokal und dem ehemaligen Heizwerk vorgesehen. Das geänderte Konzept ordnet jetzt zwei Spielbereiche für unterschiedliche Altersgruppen an anderen Stellen an. Am "Närrischen Reichstag" ist zwischenzeitlich nach einer Absprache mit der Verwaltung ein Spielplatz für Kleinkinder entstanden.

Für Jugendliche ist die Erstellung einer Spiel- und Begegnungsfläche auf dem städtischen Grundstück Frankfurter Straße 24 vorgesehen. Es besteht die Absicht, das Wohngebäude abzubauen und hier einen Bolzplatz sowie einen Treffpunkt in der Form eines Rondells anzuordnen. In dem Rondell könnte eine Basketball-Streetballanlage errichtet werden. Zur Frankfurter Straße hin ist die Anlegung eines kleinen Platzes mit Sitzbänken und begrenzenden Grünflächen geplant. Durch eine lärmtechnische Untersuchung soll überprüft werden, ob ein Bolzplatz und eine Streetballanlage unter der Berücksichtigung von vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen an dieser Stelle realisiert werden kann.

Auf der zuvor genannten Fläche zwischen dem Lokal und dem ehemaligen Heizwerk besteht die Überlegung, eine Eislauffläche bzw. eine Rollschuhbahn anzulegen.

Außerdem wird geprüft, ob auf dem Betriebsgelände zwischen dem Verwaltungsgebäude Frankfurter Straße 28 und dem Bolzplatz einen Discounter angesiedelt werden kann.

3. Anpassung des Grundstückskaufvertrages

2003 wurde zwischen der Stadt Hagen und der Gesellschaft HAGENPEG ein Vertrag abgeschlossen, in dem Leistungen z.B. für die Anlegung von Grünflächen, eines Kinderspielplatzes und eines Stadtplatzes vereinbart wurden. Durch die geänderte Planung ist die Anpassung dieses Vertrages erforderlich. Die entsprechenden Verhandlungen finden zur Zeit statt. Vor dem Abschluss des Nachtragsvertrags werden die Inhalte den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt.

4. Finanzierung mit öffentlichen Mitteln

Teile der geplanten Maßnahmen sollen über das Programm Stadtumbau West mitfinanziert werden. Für diese Fälle sind entsprechende Eigenmittel im städtischen Haushalt bereitzustellen und, gemäß Vertragswerk mit dem Betreiber, evtl. ergänzende Vereinbarungen zu schließen.

5. Bebauungsplanänderungsverfahren

Weil durch das geänderte städtebauliche Konzept mehrere Festsetzungen des B-Plans betroffen sind, ist ein Änderungsverfahren erforderlich. Als Instrument zur Beschleunigung des Planverfahrens wird der § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gewählt.

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung ist am 01.01.2007 in Kraft getreten. Kernstück dieser Novelle ist die Einführung eines beschleunigten Verfahrens für sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB), also Pläne, die entsprechend der gesetzlichen Formulierung die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innentwicklung zum Inhalt haben. Das – in Anlehnung an die Regelung über die vereinfachte Änderung eines Bebauungsplanes (§ 13 BauGB) - eingeführte beschleunigte Verfahren, bei dem unter bestimmten Voraussetzungen u. a. von einer Umweltprüfung abgesehen werden darf, ist einsetzbar, wenn im Geltungsbereich eine "bebaubare" Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB werden hier erfüllt:

- Das Änderungsverfahrenverfahren ist eindeutig als Maßnahme zur Innenentwicklung einzustufen.
- Die Grundfläche im Änderungsbereich erreicht nicht die Schallgrenze von 20.000 qm. Es findet keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch die Planung statt.
- Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Durch die Anwendung des § 13a BauGB ergibt sich die Möglichkeit der Zeit- und Kostenersparnis, da die Erstellung eines Grünordnungsplans sowie ein detaillierter Umweltbericht nicht notwendig sind. Eine Eingriff/Ausgleichsbilanzierung mit der Ermittlung und Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen, bzw. Kompensationsflächen ist ebenfalls entbehrlich. Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung (Bürgeranhörung) kann verzichtet werden.

**FINANZIELLE
AUSWIRKUNGEN**

Teil 4 Seite 1

Drucksachennummer:

0332/2007

Datum:

10.04.2007



Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen.

Hinweis: Diese und alle weiteren Zeilen in diesem Fall bitte löschen!

Veröffentlichung:

Ja
Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

- 61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

