



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:

Betreff:

a)-Teiländerung Nr. 81 – Krähnocken zum Flächennutzungsplan der Stadt Hagen

Hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung

b) Bebauungsplan Nr. 4/06 Wohnbebauung Krähnocken

Hier: Beschluss zur Öffentlichen Auslegung

Beratungsfolge:

27.11.2007	Bezirksvertretung Eilpe/Dahl
05.12.2007	Landschaftsbeirat
06.12.2007	Umweltausschuss
11.12.2007	Stadtentwicklungsausschuss
13.12.2007	Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Zu a)

Der Rat der Stadt beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Flächennutzungsplan – Teiländerungsverfahrens Nr. 81 Krähnocken und die Begründung vom 23.10.2007 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung. Die Begründung ist Bestandteil dieses Beschlusses und als Anlage Bestandteil der Niederschrift

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf mit der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Zu b)

Der Rat der Stadt beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4/06 (581) Wohnbebauung Krähnocken und die Begründung vom 25.10.2007 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung. Die Begründung ist Bestandteil dieses Beschlusses und als Anlage Bestandteil der Niederschrift.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf mit der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.



Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der jeweiligen Plangebiete liegt in der Gemarkung Hagen, Flur 7, Flurstück 249 und Flurstück 423 (tlw.) sowie Flur 10, Flurstück 474 (tlw.)

Die eigentliche Baufläche liegt innerhalb des Flurstücks 249.

Die Abgrenzung des Plangebietes verläuft:

- im Norden entlang der Grenze zu den bebauten Grundstücken an der Sunderlohstraße
- im Süden entlang der Grenze Flur 10, Flurstücke 453 und 541
- im Westen entlang der Grenze zum Flurstück 226
- im Osten verläuft die Abgrenzung entlang der Krähnockenstraße, wobei diese im Geltungsbereich des Plangebietes liegt.

In den im Sitzungssaal ausgehängten Lageplänen ist das oben beschriebene Plangebiet eindeutig dargestellt.

Nächster Verfahrensschritt:

Nach der Durchführung der öffentlichen Auslegung im I Quartal 2008 wird voraussichtlich im 2. Halbjahr 2008 der Satzungsbeschluss gefasst werden.



Kurzfassung

Mit diesen Bauleitplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur geordneten Entwicklung und Bebauung des ehemaligen „Elmar- Sportplatzes“ an der Krähnockenstraße in Eilpe geschaffen. Je nach gewählter Bauform können bis zu ca. 15 Wohneinheiten (WE) realisiert werden.



Begründung

Am 12.05.2005 hat die katholische Kirchengemeinde Herz Jesu den Antrag gestellt, ihr Grundstück des ehemaligen „Elmar-Sportplatzes“ an der Krähnockenstraße künftig in Wohnbaufläche umzuwidmen und dazu die Verfahren zur Änderung des Planungsrechts einzuleiten. Im Vorfeld der Einleitung der erforderlichen Verfahren wurde die „Entbehrlichkeit“ der Anlage mit der Fachverwaltung abgestimmt. Es handelt sich hier um eine private Anlage der Kirchengemeinde, auf die die Stadt keinen Zugriff hat. Eine formelle Überlassung des Platzes zugunsten der Stadt und damit der Öffentlichkeit besteht nicht.

Um den aktuellen Bedarf an Bauland gerecht zu werden und damit einer weiteren Abwanderung der Bevölkerung ins Umland entgegenzuwirken, müssen kurz- und mittelfristig neue nachfragegerechte Bauflächen zur Verfügung gestellt werden. Die Fläche arrondiert die vorhandene Bebauung an der Krähnockenstraße. Die äußere Erschließung ist vorhanden. Die Nähe zum Eilper Zentrum mit den dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen macht den Standort zu einem attraktiven Wohngebiet. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist vorhanden.

Hinzu kommt, dass gerade der Stadtbezirk Eilpe/Dahl aktuell nur geringe Flächenreserven für den Wohnungsbau zur Verfügung stellt.

Der Rat der Stadt Hagen hat am 11.05.2006 die Einleitung des FNP-Teiländerungsverfahrens Nr. 81 – Krähnocken - und die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/06 (581) Wohnbebauung Krähnocken beschlossen.

Am 19.06.2006 wurde auf Basis der Entwurfsplanung eine Bürgeranhörung (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) durchgeführt. Die Planung wurde in dieser Veranstaltung kontrovers diskutiert. Es zeichnete sich ab, dass sich eine Initiative gegen Wegfall des Platzes bilden würde. Das Protokoll der Bürgeranhörung wird als Anlage beigefügt.

Der Verwaltung wurde eine Unterschriftenliste mit ca. 260 Unterschriften gegen die Bebauung übergeben.

Am 20.06.2006 wurde ein Scopingtermin (Ermittlung der wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen des Projekts) durchgeführt. Hier wurde mit den Fachbehörden und –ämtern der Umfang der erforderlichen begleitenden Untersuchungen erfasst. Auf dieser Basis wurde die Planung fortgeschrieben und liegt nun als Bebauungsplanentwurf für den Offenlegungsbeschluss vor.

Parallel zur Bürgeranhörung und zum Scopingtermin wurde die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Mit Beschluss der Bezirksvertretung Eilpe/Dahl am 14.08.2007 wurde die Verwaltung gem. Antrag der SPD-Fraktion beauftragt:

„Bei der Planung einer Bebauung des ehemaligen Elmar-Sportplatzes soll eine öffentliche Fußwegeverbindung zwischen der Krähnockenstraße und der Straße Am Waldwege eingeplant werden. Diese Wegeverbindung soll unter anderem auch den auf dem Gelände zu planenden Spielplatz erreichbar machen. Zusätzlich soll geprüft werden, in wieweit dieses Projekt aus Mitteln des „Stadtumbau West“ realisiert werden kann“.

Die Verwaltung hat den Prüfauftrag in Zusammenarbeit mit allen betroffenen Fachämtern bearbeitet. Dabei ist festgestellt worden, dass die geplante Bebauung vom Umfang her nicht der Auslöser für einen neuen Spielplatz sein kann.

An der Krähnockenstraße besteht auf dem, dem geplanten Baugebiet gegenüberliegendem Grundstück bereits ein öffentlicher Spielplatz für Kinder bis ca. 12 Jahre, der vor wenigen Jahren in seiner Substanz erneuert wurde. Ein zusätzlicher Spielplatz würde nur dann Sinn machen, wenn auf einer vergleichsweise größeren Fläche (min. 1.500 qm) tatsächlich zusätzlich ein Angebot für „ältere“ Kinder gemacht werden könnte. Dieses aber lässt sich nach Rücksprachen mit dem zuständigen Fachamt und dem Investor nicht darstellen. Einerseits entstehen mit der Einrichtung eines solchen „Spielplatzes“ in der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung ständige Konfliktpotentiale mit der Nachbarschaft, andererseits wird die Wirtschaftlichkeit des Projekts aufgrund des Erschließungsmehraufwands in Relation zum Erlös in Frage gestellt.

Zur generellen Frage der gewünschten Wegeverbindung kann gesagt werden, dass eine öffentliche Wegeverbindung aufgrund der schwierigen Topographie (ca. 5,00 m Höhenunterschied) und des damit verbundenen aufwendigen und kostenintensiven Ausbaus (einschließlich der erforderlichen Unterhaltung) kaum umzusetzen ist. Die Verwaltung hält die vorhandenen Wegebeziehungen zur Stadt und zum Zentrum Eilpe sowie auch aus dem Gebiet heraus zu den Infrastruktureinrichtungen und den Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs für ausreichend. Das Projekt kann nicht aus Mitteln „Stadtumbau West“ realisiert werden.

Parallel zu den Bauleitplanverfahren läuft das Projekt Stadtumbau West – Oberhagen/Eilpe. Zu den verschiedenen Maßnahmen dieses Projektes gehört auch die Planung und die Errichtung eines Bolzplatzes zwischen den Elbershallen und dem Quartier Elisabethstraße. Inwiefern und wann diese Maßnahme realisiert wird, dazu kann in diesen Bauleitplanverfahren keine Aussage getroffen werden.



Finanzielle Auswirkungen

- ☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen.
Hinweis: Diese und alle weiteren Zeilen in diesem Fall bitte löschen!



Verfügung / Unterschriften

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:
