

ÖFFENTLICHE BERICHTSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:

52 Sportamt

Vorstandsbereich für Soziales, Jugend, Bildung, Sport und Umwelt

Vorstandsbereich für Stadtentwicklung und Bauen

Betreff:

Wohnbebauung Sportplatz Quambusch

Beratungsfolge:

19.01.2011 Sport- und Freizeitausschuss

27.01.2011 Bezirksvertretung Haspe

01.02.2011 Stadtentwicklungsausschuss

17.02.2011 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Wirtschaftlichkeit einer Entwicklung und Vermarktung des städtischen Sportplatz Am Quambusch als Wohnbauland vertiefend zu überprüfen. Dabei sind auch Umfang und Ort der notwendigen Ersatzinvestitionen zu klären und darzustellen.

Die Ergebnisse werden im 2. Quartal 2011 vorgestellt.

Kurzfassung

Die Aufgabe und Vermarktung des Sportplatzes Quambusch wurde bereits in der Vorlage „Haushaltskonsolidierung – Pakt mit dem Hagener Sport“ (Drucksachen- Nr. 0489/2009) empfohlen. Der Rat der Stadt Hagen hatte am 25.03.2010 diese Vorlage mit Ausnahme der Sportplätze „Loheplatz“ und „Quambusch“ beschlossen. Die Beratung über die Vermarktung der Fläche Quambusch wurde vertagt.

Bei Vermarktung der Flächen sind die unten aufgeführten planerischen Aspekte zu berücksichtigen.

Mit Beschluss dieser Vorlage geht der Auftrag an die Verwaltung, die Wirtschaftlichkeit vor dem Hintergrund der erforderlichen Ersatzinvestitionen zu prüfen.

Begründung

Wohnbebauung Sportplatz Quambusch

Die Aufgabe und Vermarktung des Sportplatzes Quambusch wurde bereits mittels der Vorlage „Haushaltskonsolidierung – Pakt mit dem Hagener Sport“ (Drucksachen- Nr. 0489/2009) von der Fachverwaltung in die Diskussion gebracht. Der Rat der Stadt Hagen hatte am 25.03.2010 diese Vorlage mit Ausnahme der Sportplätze „Loheplatz“ und „Quambusch“ beschlossen. Die Beratung über die Vermarktung der Fläche Quambusch wurde vertagt. Umfang und Ort der notwendigen Ersatzinvestitionen müssen noch geprüft und geklärt werden.

Städtebauliche Planung

Das Sportplatzgrundstück eignet sich aus städtebaulicher Sicht für eine Wohnbebauung. Die nördlich und westlich benachbarte Bebauung besteht aus Reiheneigenheimen. Eine Eigenheimsiedlung würde sich einfügen. Für Doppelhäuser wird zur Zeit eine bessere Vermarktungsmöglichkeit gesehen. Für eine verbindliche Aussage wäre jedoch eine Beobachtung des Immobilienmarktes erforderlich. Es könnten ca. 28 Einfamilienhäuser auf ca. 10.000 qm Nettowohnbauland entstehen. Die Infrastruktur bietet: Busanbindung, S-Bahnhaltestelle, Grundschule, Kindergarten und einen kleinen Lebensmitteleinzelhandel zur Versorgung des täglichen Bedarfs an der Louise-Märcker-Straße (ca. 400 m).

Damit es aufgrund der benachbarten S-Bahn-Strecke nicht zu einem Immissionskonflikt kommt, ist im südlichen Bereich des Grundstückes ein Lärmschutzwall vorzusehen.

Ein ca. 150 m langer Wall muss oberhalb der Böschung zum Bahngleis angelegt werden. Ein Schallimmissionsschutzgutachten bezüglich der S-Bahn kann Aufschluss über die Wirksamkeit und über die exakt erforderliche Höhe des Walles geben. Eventuell kann das Erdreich aus den Baugruben hier verfüllt werden, was die Kosten für den Wall mindert (Bodengutachten erforderlich).

Planungsrecht

Für den Sportplatz liegt kein Bebauungsplan vor. Der Flächennutzungsplan stellt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Der nördlich angrenzende Fluchlinienplan aus dem Jahr 1955 setzt Bau- und Straßenfluchlinien fest und kann als reines Wohngebiet angesehen werden.

Da dieser Bereich als Außenbereich angesehen werden muss, ist für eine Bebauung in dieser Größenordnung ein Bebauungsplan aufzustellen.

Dabei wird ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Dieser ermittelt die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die an einem anderen Ort durchgeführt werden können. Die Sportplatzfläche wird wahrscheinlich von ökologisch geringem Wert sein, der evtl. durch Waldumbaumaßnahmen (Nadelwald zu Laubmischwald) auf von Windwurf geschädigten Forstflächen (Kyrill) ausgeglichen werden könnte.

Wirtschaftlichkeit :

Das Gelände des Sportplatzes ist zur Zeit nicht unmittelbar durch eine öffentliche Kanalisation erschlossen. Für die geplante Bebauung muss ein öffentlicher Kanal gebaut werden. Die unterhalb verlaufende Kanalisation „Am Quambusch“ ist sowohl aus hydraulischer als auch aus bautechnischer Sicht zu sanieren. Die umfangreichen Kanalsanierungs- und Kanalbaumaßnahme könnte in 2-3 Jahren erfolgen.

Es kann also für dieses Baugebiet mit höheren Erschließungskosten kalkuliert werden, als für den Bereich Jungfernbruch. Zudem ist ein Lärmschutzwall (Erdwall) für ca. 90.000 € anzulegen.

Es könnten ca. 10.000 qm Nettobauland entstehen, welches voll erschlossen für ca. 2.045.000 € verkauft werden kann. Abzüglich der Erschließungskosten, der Bestandwerte und sonstiger Kosten (z.B. Abriss des Vereinsheims, Lärmschutzwall) kann ein Ertrag von ca. 260.000 € verbucht werden.

Fazit :

Insgesamt können auf dem Sportplatz ca. 10.000 qm Nettobauland für ca. 28 Einfamilienhäuser entwickelt und mit einem **Gewinn von ca. 260.000 €** veräußert werden.

In der Vorlage „Haushaltskonsolidierung – Pakt mit dem Hagener Sport“ (Drucksachen- Nr. 0489/2009) wird als Bedingung für die Umsetzung der Maßnahme die gleichzeitig notwendigen Ersatzinvestitionen in die Infrastruktur der aufzunehmenden Anlagen genannt.

Diese Ersatzinvestition darf die Summe von **ca. 260.000 €** nicht übersteigen, um nicht in die Verlustzone zu gelangen. Bei vollem Anspruch dieser Summe für die erforderlichen Ersatzinvestitionen, verbleiben als Konsolidierungsgewinn lediglich die eingesparten Unterhaltungskosten für den Sportplatz. Von den Verkaufserlösen für die Grundstücke bliebe in diesem Fall jedoch kein Effekt zur Haushaltskonsolidierung übrig.

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

52 Sportamt

Vorstandsbereich für Soziales, Jugend, Bildung, Sport und Umwelt

Vorstandsbereich für Stadtentwicklung und Bauen

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: _____ Anzahl: _____
