



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 353 „northwestlich der Kirchfeldstraße, Sportplatz Hagen“ und Bebauungsplan Nr. 349 „Bussardweg-Adlerhorst“

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Baugenehmigungsverfahren nach § 33 Abs. 3 BauGB**

**Erörterung und Präsentation am, 17.12.2015, 19:00 Uhr,
Johannisscheune in Hagen, Kreuzung Stadtweg, Kornstraße**

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

jeder Bauleitplan in unserem Stadtgebiet sichert und erschließt neue Räume für die Entwicklung Stades als attraktive, lebenswerte Stadt im Elbe-Weser Dreieck. Gleichzeitig greift Planung aber auch in die Lebensverhältnisse der Betroffenen ein. Deshalb garantiert das Baugesetzbuch allen Bürgerinnen und Bürgern die Mitwirkung an der Planung.

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt für Bauleitplanverfahren, dass Sie frühzeitig an der Bauleitplanung zu beteiligen sind. Ein Bauleitplanverfahren ist bei Aufstellung oder Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen erforderlich. Sie können mitwirken, unabhängig davon, ob sie im Plangebiet wohnen oder nicht.

Das Beteiligungsverfahren ist zweistufig. Im Baugesetzbuch heißt es in § 3:

„Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.“

In der ersten Stufe erklärt Ihnen der Fachbereich Bauen und Stadtentwicklung der Hansestadt Stade die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Sie haben hier die Möglichkeit sich zu den Planungen zu äußern. Ihre Stellungnahmen werden ins Erörterungsprotokoll aufgenommen und fließen in das weitere Verfahren mit ein.

In der zweiten Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung sieht das BauGB in § 3 Absatz 2 Ihre weitere Mitwirkung vor. Diese Stufe nennt sich öffentliches Auslegungsverfahren. Das heißt, dass ein Entwurf des Bauleitplans mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt wird. Auslegungsort, Zeitraum und Angaben über vorliegende umweltbezogene Informationen entnehmen Sie bitte der örtlichen Presse.

Innerhalb der Auslegungsfrist können Sie dann erneut Stellungnahmen zu den ausgelegten Planungen abgeben. Ihre fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen zu den Bauleitplänen werden bei der weiteren Bearbeitung geprüft.

Das bedeutet, dass die von Ihnen eingebrachten verschiedenen Vorschläge und Anregungen sowie die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen sind, und entschieden wird, inwieweit sie Eingang in die weitere Planung finden.

Nach Abwägung und Berücksichtigung werden die Bauleitpläne vom Rat der Hansestadt Stade beschlossen (Satzungsbeschluss). Mit der öffentlichen Bekanntmachung in der örtlichen Presse tritt der Bauleitplan in Kraft.

Die folgenden Seiten informieren Sie über die beabsichtigten Planungen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung finden Sie diese Unterlagen bis zum **8. Januar 2016** im Internet unter: www.stadt-stade.info in der Rubrik Wohnen und Leben-Stadtentwicklung und Bauleitplanung-Aktuelle Bauleitplanung.
Beteiligung per E-Mail: planung@stadt-stade.de

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hansestadt Stade
Fachbereich Bauen und Stadtentwicklung
Rathaus - Hökerstraße 2, 21682 Stade
Ihre Ansprechpartner: Oswald Lämmel, Tel.: 04141 – 401-337, Abt. Planung und Umwelt,

Planungsanlass und Planungsziele

Die Hansestadt Stade ist weiterhin gefordert, zusätzlich zu bereits bestehenden Unterbringungsstandorten im Stadtgebiet weitere Standorte für die deutlich gestiegene Zahl von Flüchtlingen kurzfristig bereitzustellen. Im Folgenden werden die **beiden** dafür geeigneten städtischen Flächen in Hagen vorgestellt.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 353 „nordwestlich der Kirchfeldstraße, Sportplatz Hagen“

Ziel dieser 1. Änderung ist es, östlich der Mehrzweckhalle Hagen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Unterkünften für Flüchtlinge zu schaffen. Hierzu soll eine durch Baugrenzen markierte Fläche als Mischgebiet festgesetzt werden, die dann dem Zweck entsprechend bebaut werden kann. Planungsziel ist darüber hinausgehend, das Projekt auf Langfristigkeit anzulegen. Das bedeutet, Nachnutzungsmöglichkeiten, die der Ortschaft ergänzend dienen können, zu eröffnen.

Die Geltungsbereichsgrenze der 1. Änderung wurde so gewählt, dass die Anfahrbarkeit und erforderlichen Mindestabstände für die geplanten Unterkünfte zwischen Kornstraße Nr. 28 und der Sporthalle sowie zum freien Sportplatzgelände berücksichtigt sind. Die Sportplatzflächen bleiben weiterhin nutzbar.

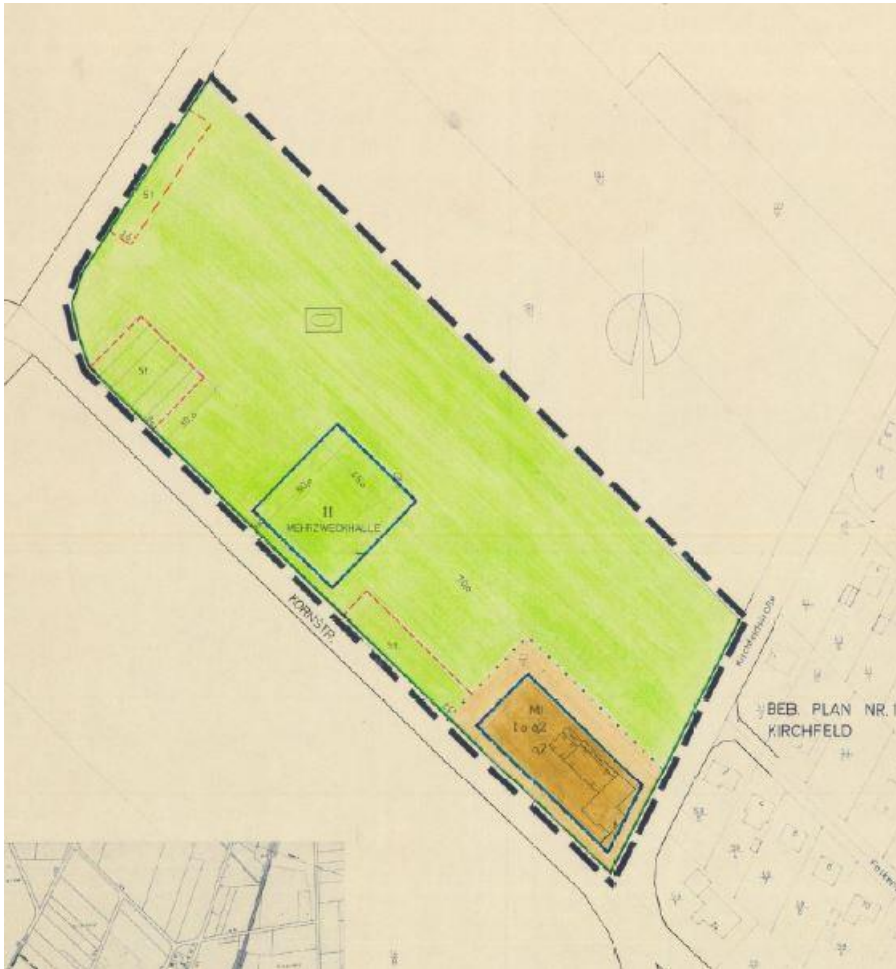
Bestehende Rechtsverhältnisse - Flächennutzungsplan 2000

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung stellt der wirksame Flächennutzungsplan 2000 der Hansestadt Stade im betreffenden Bereich hauptsächlich eine Grünfläche, Zweckbestimmung „Sportplatz“, dar. Ergänzend ist im Mündungsbereich „Kirchfeldstraße“/„Kornstraße“ eine gemischte Nutzung zu erkennen. Östlich der „Kirchfeldstraße“ sind die Hager Wohnbauflächen dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2000

Bestehende Rechtsverhältnisse - Bebauungsplan Nr. 353



Bebauungsplan Nr. 353 vom 21.06.1978

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung setzt der Bebauungsplan Nr. 353 „nordwestlich der Kirchfeldstraße – Sportplatz Hagen“ die planungsrechtlichen Inhalte fest. Er ist seit dem 21.06.1978 rechtswirksam. Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen eine Grünfläche, Zweckbestimmung „Sportplatz“ und eine hierin durch Baugrenzen definierte Fläche für die Mehrzweckhalle Hagen einschließlich dreier Stellplatzflächen an der Kornstraße bzw. am „Fredenbecker Weg“ fest. Außerdem wird die eingeschossige Bebauung eines sonstigen Gewerbebetriebs am Mündungsbereich „Kirchfeldstraße“/ „Kornstraße“ durch die bestehende Ausweisung als Mischgebietsfläche mit einem Vollgeschoss, in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl von jeweils 0,2, gesichert. Der Bebauungsplan grenzt an die Kornstraße im Südwesten und die Kirchfeldstraße im Südosten.

Planverfahren 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 353

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 353 „nordwestlich der Kirchfeldstraße, Sportplatz Hagen“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vollzogen.

Im beschleunigten Verfahren soll dem Bedarf und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 353

Diese vorliegende Änderung bezieht sich auf einen rd. 12.400 m² großen Teilbereich des Flurstücks 52/8 der Flur 1 von Hagen, der mit dem Schießstand Hagen, der Sporthalle und dem Doppelhaus Kornstraße 26/28 bebaut ist. Geplante Inhalte sind:

- Sicherung der vorhandenen Sporthalle und der Anlagen für den Schießsport durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche.
- Festsetzung der Sportflächen nördlich der Mischgebietsfläche als Grünfläche, Zweckbestimmung: Sportanlagen.
- Umwandlung der Sportfläche einschließlich im Bebauungsplan bislang festgesetzter Stellplätze in eine Mischgebietsfläche an der Kornstraße in Verlängerung der vorhandenen Mischgebietsbebauung Kirchfeldstraße und Kornstraße.



Geltungsbereichsgrenze der 1. Änderung

Neubauvorhaben Kornstraße

Das Neubauvorhaben orientiert sich an den Empfehlungen für zeitgemäßes Bauen. Ziel ist es, Zeit und Kosten zu sparen. Es gelingt damit möglichst kurzfristig nachhaltigen, sozial integrierten und städtebaulich akzeptierten Wohnraum für Flüchtlinge zu schaffen. Das Gebäude an der Kornstraße wird eine übersichtliche Grundrissorganisation aufweisen. Es ist flexibel sowohl auf Familien, Paare als auch auf Einzelpersonen ausgerichtet, um auf den jeweiligen unterschiedlichen Bedarf reagieren zu können.

Die Räume können mit nur wenigen baulichen Veränderungen von einer „dezentralen Gemeinschaftsunterkunft“ in Wohnungen etwa für in der Ortschaft schlecht mit Räumen ausgestattete Institutionen umgewandelt werden.

Bebauungsplan Nr. 349 „Bussardweg - Adlerhorst“

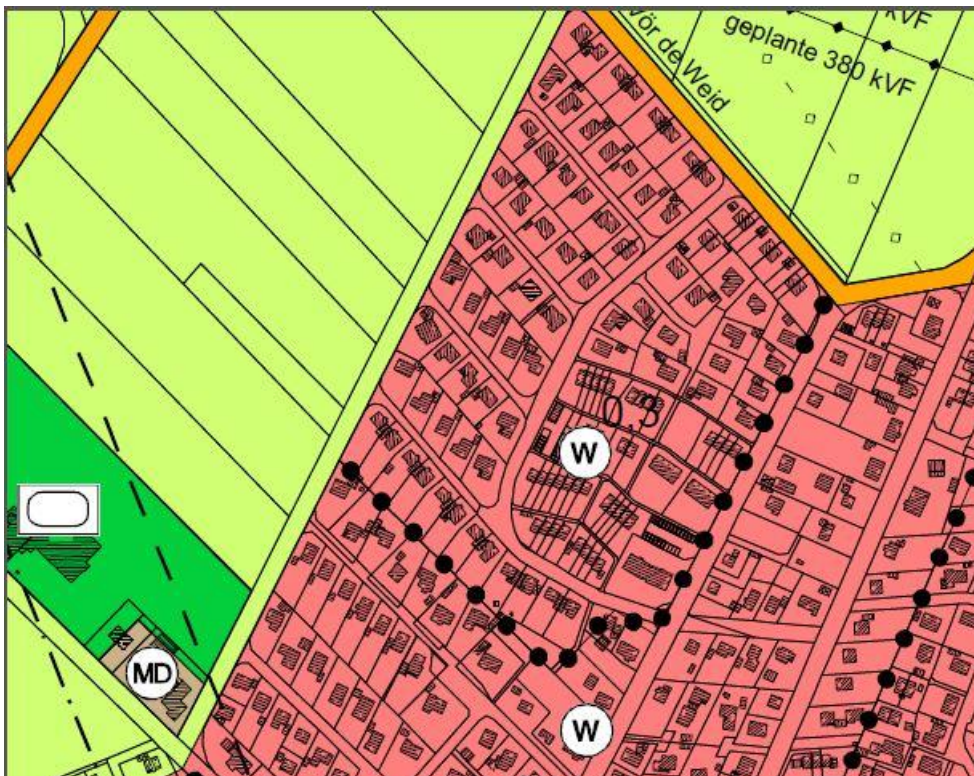
Ziel ist es, die als Kinderspielplatz genutzte 1.196 m² große Fläche zwischen der Straße „Adlerhorst“ im Norden und „Bussardweg“ im Süden (Flurstücke 49/45, 49/46 und 49/28 der Flur 1 von Hagen) mit einer sich einfügenden Wohnanlage zur dringenden Unterbringung von Flüchtlingen zu bebauen.

Grundlage ist die Empfehlung des Ortsrates – zuletzt am 3.12.2015 - im Ortsrat Hagen den vorhandenen Spielplatz aufzugeben. Dieser Empfehlung folgte der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Stade nach Tischvorlage vom 7.12.2015.

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil des Bebauungsplanes „Hagen 1 - für das Gebiet Kirchfeld“ (Rechtskraft seit dem 11.09.1970) und einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 337, „für das Gebiet Kirchfeld - Deckblatt a“ (Rechtskraft seit dem 29.09.1975). Diese Teile werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 349 „Bussardweg – Adlerhorst“ aufgehoben und neu festgesetzt.

Bestehende Rechtsverhältnisse - Flächennutzungsplan 2000

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung stellt der wirksame Flächennutzungsplan 2000 der Hansestadt Stade im betreffenden Bereich bereits Wohnbauflächen (W) dar.

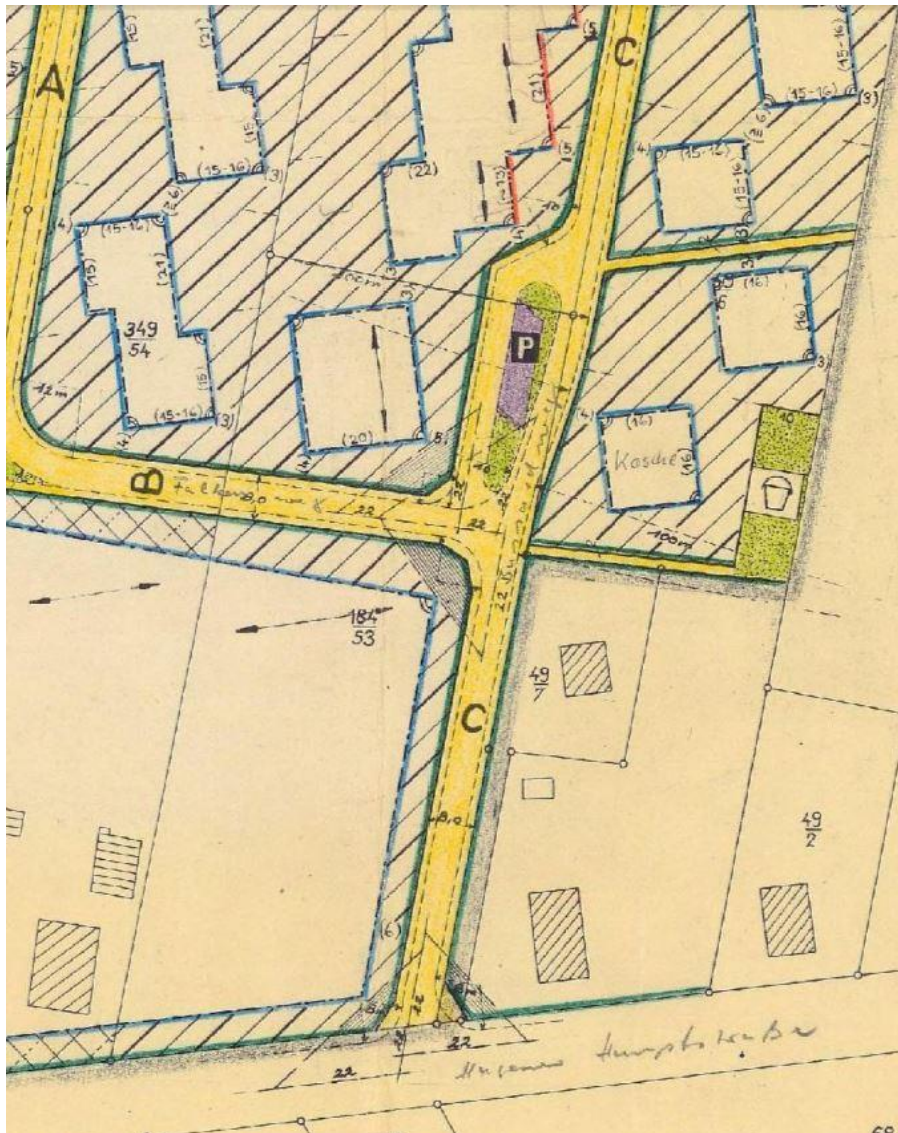


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2000

Bestehende Rechtsverhältnisse – Bebauungsplan Hagen 1 - für das Gebiet Kirchfeld

Der o. a. Bebauungsplan vom 11.09.1970 setzt hier eine Spielplatzfläche (rechts an der Geltungsbereichsgrenze) fest. Innerhalb des Bebauungsplans führt eine öffentliche Zuwegung (gelb) vom Bussardweg auf den Spielplatz. Außerdem sind die Baufelder für die offene heutige Wohnbebauung zu erkennen (quadratische Flächen innerhalb der Schraffur). Sie sind

durch Baugrenzen (blau) umrandet. Die Hager Hauptstraße (unten) verläuft von Nordosten nach Südwesten. Der Plan ist 1970 nicht genordet worden.

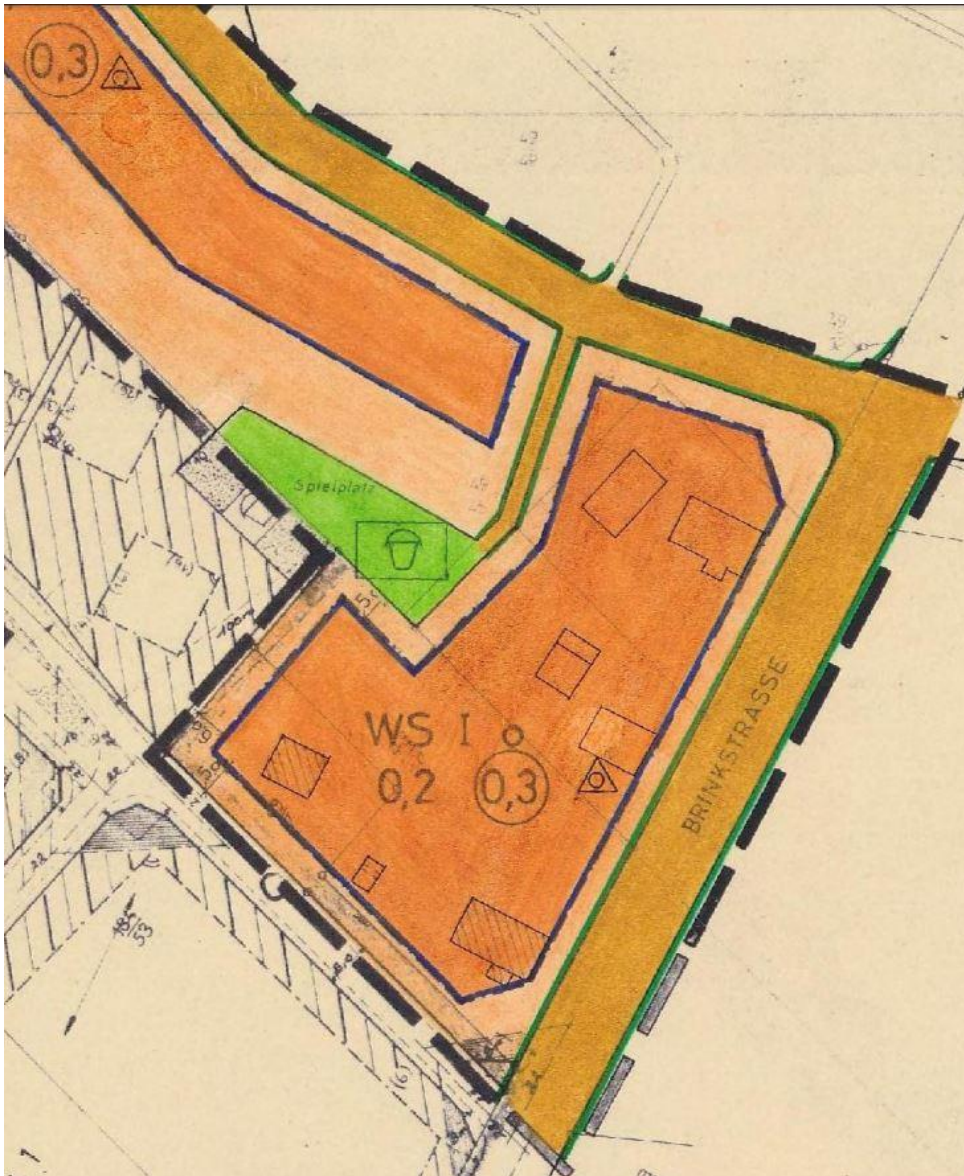


Ausschnitt aus dem Original-Bebauungsplan „Hagen 1, für das Gebiet Kirchfeld“

Bestehende Rechtsverhältnisse – Bebauungsplan Nr. 337, „für das Gebiet Kirchfeld - Deckblatt a“

Dieser Bebauungsplan vom 29.09.1975 setzt den größeren Teil des Spielplatzes einschließlich seiner öffentlichen Erschließung von der Straße „Adlerhorst“ fest. Sie verläuft, ockergelb gekennzeichnet, von Nordwesten nach Südosten auf die „Brinkstraße“, heute „Hager Hauptstraße“.

Die umgebenden Baufelder zeigen unterhalb der Spielplatzfläche noch „Kleinsiedlungsgebiet“ WS gemäß § 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hier werden außerdem die ortstypische offene Bauweise (o), ein Vollgeschoss (I) und eine Grundflächenzahl von 0,2 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Wie auch im weiteren Verlauf der Straße „Adlerhorst“ werden von der Bauweise her nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

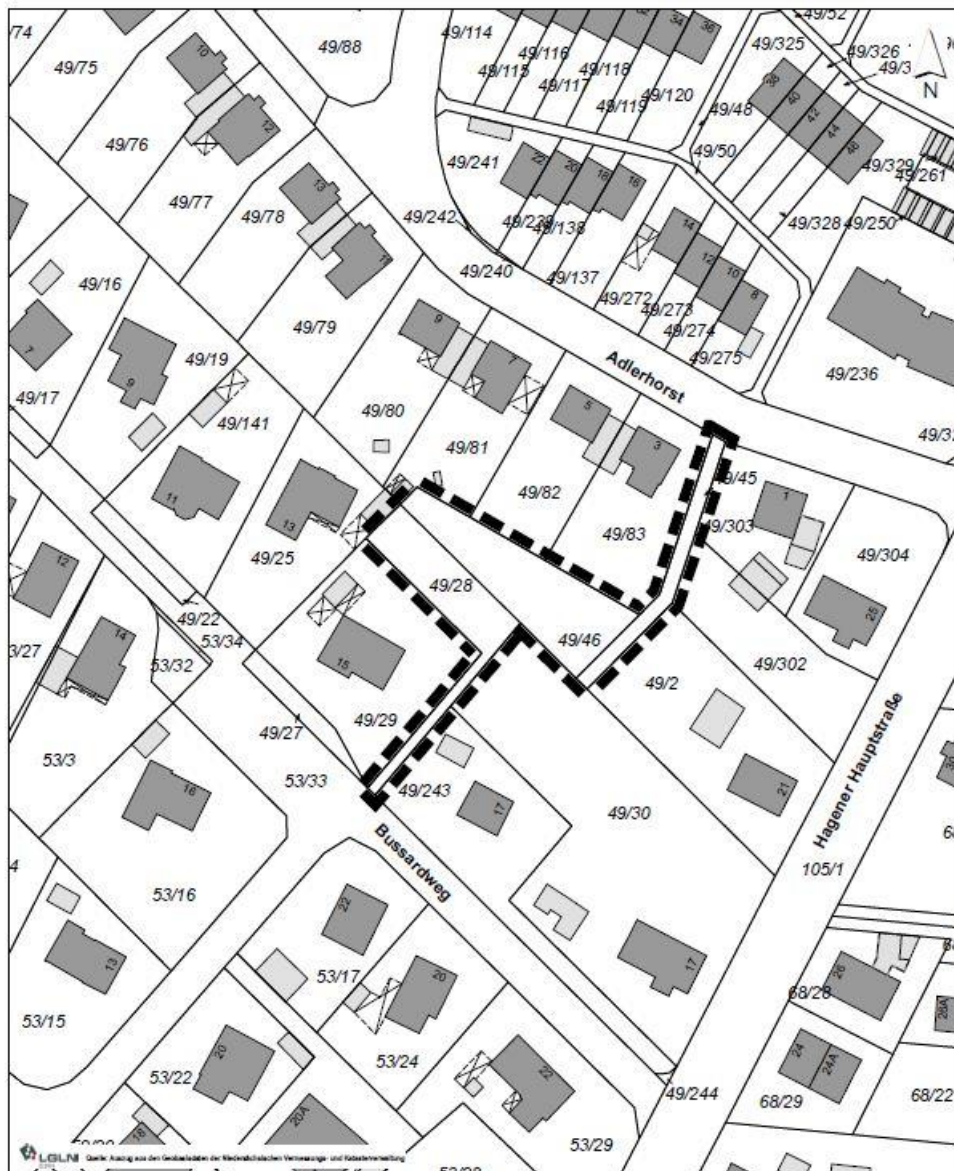


Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 337, „für das Gebiet Kirchfeld – Deckblatt a“

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 349

Wie auf der nachfolgenden Abbildung zu erkennen ist, umfasst der neue Bebauungsplan Nr. 349 „Bussardweg-Adlerhorst“ nur die Zuwegungen und die eigentliche Spielplatzfläche. Dabei wird in die Festsetzungsbereiche der beiden zuvor kurz erläuterten Bebauungsplanrechte des B-Planes „Hagen 1, für das Gebiet Kirchfeld“ und den direkt anschließenden Bereich des B-Planes Nr. 337, „für das Gebiet Kirchfeld – Deckblatt a“ eingegriffen.

Nur diese Planinhalte (bisläng Spielplatz und öffentliche Zuwegungen) innerhalb der schwarz gestrichelten Linie werden aufgehoben und sollen neu im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 349 neu festgesetzt werden.



Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 349 „Bussardweg-Adlerhorst“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt und durchgeführt. Die Voraussetzung, nach der nur eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt werden darf, wird eingehalten.

Das beschleunigte Verfahren wird deshalb gewählt, weil es gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB der dringenden Versorgung mit Wohnraum dient und zusätzlich zu vorhandenen Unterbringungsstandorten kurzfristig weitere auf städtischen Flächen bereitgestellt werden können.

Neubauvorhaben zwischen Bussardweg und Adlerhorst

Auch dieses Neubauvorhaben orientiert sich wie das Vorhaben „Kornstraße“ an den Empfehlungen für zeitgemäßes Bauen. Ziel ist es, Zeit und Kosten zu sparen. Es gelingt damit möglichst kurzfristig nachhaltigen, sozial integrierten und städtebaulich akzeptierten Wohnraum für Flüchtlinge zu schaffen. Das Gebäude an der Kornstraße wird eine übersichtliche Grundrissorganisation aufweisen. Es ist flexibel sowohl auf Familien, Paare als auch auf Einzelpersonen ausgerichtet, um auf den jeweiligen unterschiedlichen Bedarf reagieren zu können.

Die Umwandlung der bisherigen Festsetzung „Grünfläche, Zweckbestimmung: Kinderspielplatz“ in allgemeines Wohngebiet (WA) ist notwendig. Um es an den umgebenden Bestand anzupassen, soll die neue Wohnanlage ebenfalls in offener Bauweise errichtet werden.

Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Für die geplanten Neubauvorhaben können Genehmigungen nach § 33 Abs. 3 BauGB vor der öffentlichen Auslegung in Aussicht gestellt werden, wenn der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor Erteilung der Genehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird. Die Bauvorhaben umfassen den Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge, die sich an den umgebenden Bestand anpassen.