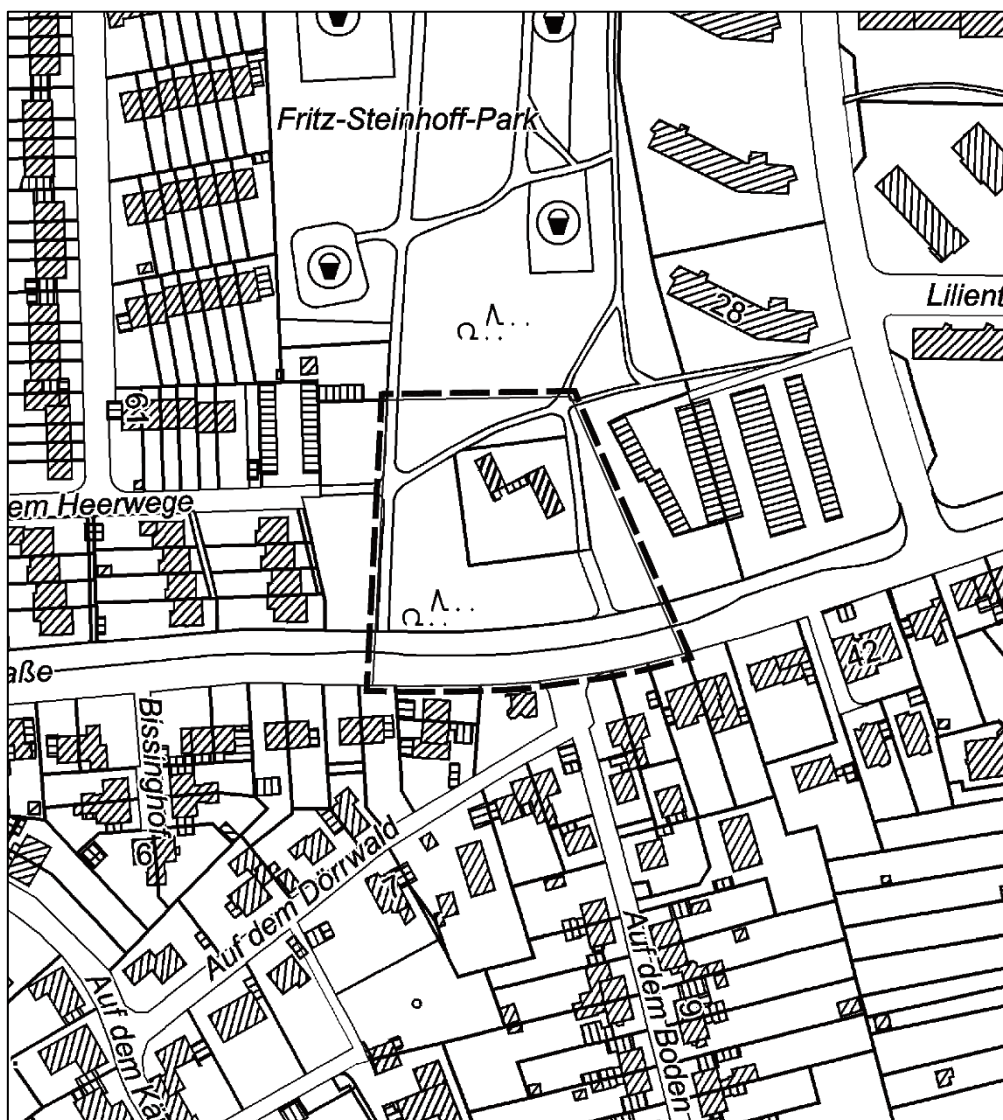


BEGRÜNDUNG (ENTWURF)

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8/20 (703) KINDER- UND JUGENDZENTRUM
CUNOSTRAßE – VERFAHREN NACH § 13A BAUGB



Bearbeitungsstand: Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Datum: 23.08.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION	1
2	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	1
3	PLANVERFAHREN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN.....	2
3.1	Planverfahren.....	2
3.2	Regionalplanung.....	2
3.3	Flächennutzungsplan	2
3.4	Verbindliche Bauleitplanung.....	3
3.5	Landschaftsplan	3
4	STÄDTEBAULICHER ENTWURF.....	3
5	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	4
6	ERSCHLIEßUNG UND RUHENDER VERKEHR.....	4
7	VER- UND ENTSORGUNG	5
8	UMWELTBELANGE	5
8.1	Artenschutz.....	5
8.2	Bodenschutz	6
8.3	Immissionsschutz.....	6
8.4	Baumschutz	7
9	FLÄCHENBILANZ.....	7
10	GUTACHTEN.....	8

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8/20 (703) Kinder- und Jugendzentrum Cunostraße - Verfahren nach § 13a BauGB liegt im Stadtbezirk Mitte, in der Gemarkung Eppenhausen, Flur 14 und umfasst die Flurstücke 664, 665, 1686 (tlw.) und 1779 (tlw.). Das Plangebiet befindet sich nördlich der Cunostraße im südlichen Teil des Fritz-Steinhoff-Parks. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 8.450 m².

Aktuell gestaltet sich der überwiegende Teil der Fläche als Grünfläche (Wiese), mit einem mehrere Jahre alten Baumbestand. Die Grünfläche ist Bestandteil des ca. 10.000 m² großen Fritz-Steinhoff-Parks. Nord-östlich des Plangebiets befindet sich ein Jugendfreizeitheim, das im Zuge der Planung zurück gebaut werden soll.

2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Zur dringenden Reduzierung des Fehlbedarfs an Betreuungsplätzen in Mitte soll auf städtischen Grundstücken am Standort Cunostraße 33, südlich des Fritz-Steinhoff-Parks, eine neue dreizügige Kita gebaut werden.

Im Zuge des Vorhabens soll gleichsam das bestehende Jugendfreizeitheim neu arrangiert werden. Der Neubau des Jugendfreizeitheims ist erforderlich, da das mittlerweile in die Jahre gekommene Gebäude u. a. durch große Feuchtigkeitsschäden baufällig geworden ist und zudem keine Barrierefreiheit gegeben ist. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten würde eine Sanierung keinen Sinn ergeben. Aufgrund der hohen Sanierungskosten wird daher ein Neubau des Jugendfreizeitheims angestrebt.

Vor dem Hintergrund der neuen Baugebiete Lohestraße und Gehrstraße bzw. zur Versorgung des neuen Wohngebietes Rissestraße bietet sich die gewählte Fläche aufgrund der guten Erreichbarkeit, der zentralen Lage sowie der schnellen Verfügbarkeit an.

Die Flächen der geplanten Kita und Jugendfreizeitheims liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Fluchtlinienplans EP 39 a-g „Fluchtlinienplan Emsterfeld (2. Bauabschnitt)“. Weil die Festsetzungen dieses Plans den projektierten Nutzungen entgegenstehen, ist die Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 8/20 (703) Kinder- und Jugendzentrum Cunostraße - Verfahren nach § 13a BauGB ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Kita und das Jugendfreizeitheim.

Es werden verschiedene Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften getroffen, um die bauliche Ausnutzung und Gestaltung des Plangebiets zu steuern. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei dem Klimaschutz und der Klimaanpassung.

3 PLANVERFAHREN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 PLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan Nr. 8/20 (703) Kinder- und Jugendzentrum Cunostraße – Verfahren nach § 13a BauGB wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens werden erfüllt:

- Das Planverfahren ist als Maßnahme zur Nachverdichtung bzw. als eine andere Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen.
- Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 8.450 m². Die zulässige Grundfläche wird somit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegen.
- Durch den Bebauungsplan wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.
- Es findet keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch die Planung statt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des BImSchG.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit der Ermittlung und Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen bzw. Kompensationsflächen ist nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

3.2 REGIONALPLANUNG

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Wesentlichen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage und Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendeinrichtungen dargestellt. Dies entspricht nicht den aktuellen Zielsetzungen für das Plangebiet. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht in einem separaten Planverfahren erforderlich. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3.4 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Fluchtlinienplans EP 39 a-g „Fluchtlinienplan Emsterfeld (2. Bauabschnitt)“. Dieser setzt das Plangebiet als Freifläche sowie Straßenfluchtlinien, die zugleich die Freiflächengrenze darstellen, fest.

3.5 LANDSCHAFTSPLAN

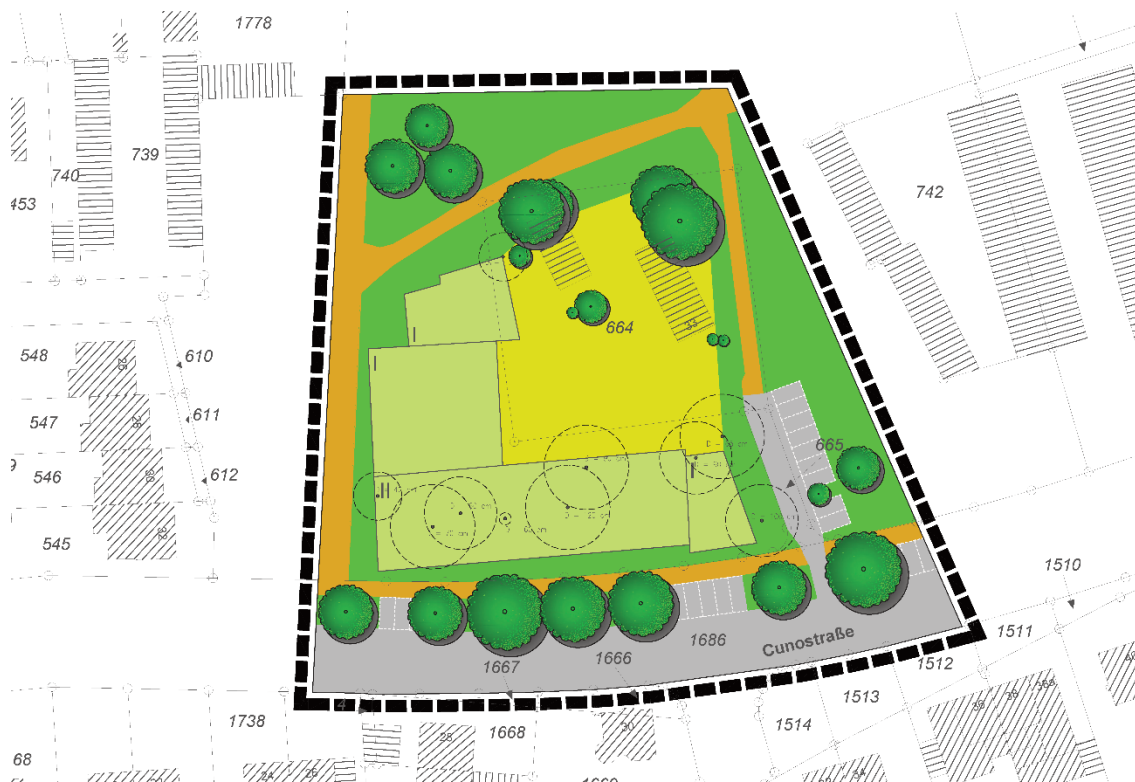
Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

4 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, die öffentliche Kita entlang der Cunostraße zu errichten. Anstelle des bestehenden Jugendfreizeitheims soll nach dessen Rückbau ein neues, an die Kita angebautes, multifunktional genutztes Jugendfreizeitheim realisiert werden. Die räumliche Nähe zur Kita ergibt sich aufgrund der engen Abhängigkeit der angedachten kulturellen, sozialen und bildungsfördernden Nutzungen in dem Jugendfreizeitheim. Die Anordnung der Kita und des Jugendfreizeitheims soll so gestaltet werden, dass ein möglichst großer Teil der bestehenden Grünfläche ausgenutzt und als öffentliche Grünfläche beibehalten werden kann. Darüber hinaus wird wo möglich der Baumbestand erhalten. Die Kita soll Platz für drei Gruppen mit insgesamt 75 Kindern bieten. Für das Jugendfreizeitheim ist angedacht, dass hier ca. 80-90 Personen Platz finden. Die Baukörper sollen über ein bzw. zwei Vollgeschosse verfügen. Die Grundfläche von Kita und Jugendfreizeitheim beträgt ca. 1.500 m².

Die geplante Anlage soll als städtebauliches Gesamtkonzept in einer bestehenden Parkanlage als ein zusammenhängender baulicher barrierefreier Komplex mit der Unterbringung aller drei Bereiche, einschließlich der dazu gehörigen Außenflächen entstehen. Zur Sicherstellung einer qualitätsvollen Umsetzung der Baumaßnahme sollen im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung verschiedene Entwürfe für die Maßnahme durch Architekturbüros erstellt werden. Die Koordinierung dieses Architektenwettbewerbs wird parallel zum Bebauungsverfahren durch den Fachbereich Gebäudewirtschaft übernommen. Sobald weitere Details zu der Planung vorliegen werden diese der Öffentlichkeit vorgestellt.

Der nachfolgende städtebauliche Entwurf soll eine erste, nicht finale Bebauungsmöglichkeit darstellen um zu verdeutlichen, wie sich der Gebäudekörper in den Standort einfügt.



Städtebaulicher Entwurf, Stand August 2022

5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

6 ERSCHLIEßUNG UND RUHENDER VERKEHR

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über die Cunostraße. Für die Baumaßnahme an der Cunostraße sind insgesamt neun Stellplätze vorzuhalten, drei für die Kita und sechs für das Jugendzentrum. Die Stellplätze werden auf der Grünfläche, östlich des Flurstücks 665 und der aktuellen Zufahrt zum Jugendzentrum nachgewiesen. Um Versickerungsfähigkeit zu bewahren und die Neuversiegelung so gering wie möglich zu halten sollen die neuen Stellplätze mit Rasengittersteinen angelegt werden. Im Straßenraum sind zusätzlich weitere öffentliche Parkplätze untergebracht.

Ein Anschluss an den ÖPNV besteht über die in rd. 50 m Entfernung gelegene Haltestelle Cunostraße. Die Linien 527 und 541 bieten eine Verbindung in Richtung Hauptbahnhof sowie in Richtung des Stadtzentrums. Die Linie 535 verbindet die Stadtteile Emst, Delstern und Eilpe. Die Linien 527 und 541 verkehren werktags im 30-Minuten-Takt. An Sonn- und Feiertagen besteht in Teilen eine stündliche Anbindung. Die Linie 535 fährt an Werktagen alle 60 Minuten.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Für die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser sowie Telekommunikationsdienstleistungen werden die bestehenden Netze ausgebaut.

Der Vollanschluss von Schmutz- und Niederschlagswasser an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Cunostraße ist für die aktuelle Planung möglich. Der Anschlusspunkt im Verlauf der Cunostraße kann hierbei frei gewählt werden.

8 UMWELTBELANGE

8.1 ARTENSCHUTZ

Die ILS GmbH wurde mit der Erstellung einer Artenschutzprüfung beauftragt. Das vorliegende Gutachten ermittelt und bewertet anhand des potenziell betroffenen Artenspektrums und der Wirkfaktoren des Bauvorhabens die Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf mögliche Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG.

Anhand einer örtlichen Begehung und der Auswertung von Daten zu Vorkommen planungsrelevanter Arten im weiteren Umfeld des Vorhabens wurde in einem ersten Schritt geprüft, bei welchen potenziell vorkommenden Arten artenschutzrechtlich relevante Betroffenheiten (Stufe I ASP) sicher ausgeschlossen werden können. Da für die Arten Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Waldohreule, Bluthänfling, Turmfalke, Girlitz, Türkentaube und Star in der Vorprüfung der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte, wurden diese Arten in einem zweiten Prüfschritt betrachtet (Stufe II ASP, Art-für-Art Betrachtung).

Die vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände ("Art-für-Art-Betrachtung") für die Arten: Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Waldohreule, Bluthänfling, Turmfalke, Girlitz, Türkentaube und Star kommt zu dem Schluss, dass durch die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG sicher vermieden werden.

Bei den meisten Arten reichen zeitliche Beschränkungen für Gehölzentfernungen bzw. den Abbruch der Gebäude auf den Zeitraum Oktober bis Februar aus. Bei der Zwergfledermaus ist der Abriss wegen der bei milder Witterung relativ langen Aktivitätszeit erst ab November vorzunehmen. Alternativ kann eine vorlaufende Kontrolle des Quartiers auf Besatz zur Vermeidung von Tötungen vorgenommen werden.

Der nachgewiesene Quartierverlust der Zwergfledermaus ist durch die Schaffung von Ersatzquartieren an den neuen Gebäuden zu kompensieren. Nach den fachlichen Vorgaben

des LANUV sind mindestens fünf Ersatzquartiere notwendig, Am Markt sind verschiedene Kastentypen verfügbar, die teilweise auch in Wärmeverbundsysteme integriert werden können. Je nach Modell kann die Anzahl der Kästen unter fünf liegen, weil bei manchen Bauarten mehrere potentielle Quartiere geschaffen werden. Nach Möglichkeit sind die Kästen nach Süden oder Osten zu exponieren. Da selbst die relativ lichtunempfindliche Zwergfledermaus durch Beleuchtung des Ein- bzw. Ausflugs des Quartieres gestört wird, ist auf eine Abschirmung der Kästen gegenüber Beleuchtungskörpern zu achten.

Beim Turmfalken ist nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen, dass bei Baumfällungen ein nicht entdecktes Nest beseitigt wird. Sollte im Zuge der Fällungen ein altes Krähen- oder Elsternest mit Anzeichen einer Nutzung durch den Turmfalken gefunden werden, sind künstliche Nisthilfen an Bäumen der Umgebung anzubringen.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung der vertiefenden Betrachtung kommt zu dem Schluss, dass bei Einhaltung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Auf dieser Grundlage werden im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die bauzeitlichen Störungen und baubedingten Individuenverlusten sowie Entwertungen der ökologischen Funktionen entgegenwirken.

8.2 BODENSCHUTZ

Im Vorfeld der Planungen wurden im Rahmen eines Bodengutachtens durch die Fuhrmann & Brauckmann GbR an zwei Teilflächen oberflächennah gemäß BBodSchV Bodenmischproben entnommen und gemäß Tabelle 1.4 der BBodSchV für den Gefährdungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) analysiert. Das Gutachten kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass keine Prüfwertüberschreitungen festzustellen sind.

8.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Da es sich bei dem Bebauungsplan um die planungsrechtliche Absicherung eines neu zu errichtenden Gebäudes handelt, dessen endgültige Bauweise noch nicht konkret feststeht, ist nicht im Bebauungsplanverfahren sondern im Baugenehmigungsverfahren vom Bauherren/Investor der Nachweis zu führen, dass die Einwirkungen (Immissionsrichtwerte) des Verkehrslärms auf die geplante Nutzung "Kindertagesstätte" gemäß der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) im Bereich der baulichen Anlagen / Freiflächen für gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen eingehalten werden bzw. dass die Anforderungen an die Dämmung der Außenbauteile erfüllt werden.

Somit ist ausschließlich im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes für die Kindertagesstätte und die Außenspielflächen nachzuweisen.

Diese Auflage wird mit einer textlichen Festsetzung in den Bebauungsplan eingefügt.

Für Kindertagesstätten ist grundsätzlich davon auszugehen, dass diese als sozialadäquat einzustufen sind. Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“

8.4 BAUMSCHUTZ

Gemäß der vom Rat der Stadt Hagen am 31.03.2022 beschlossenen "Klima- und Umweltstandards in der verbindlichen Bauleitplanung" werden die Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Möglichkeit als zu erhalten festgesetzt. Im Sinne des hohen gestalterischen Anspruchs an die Grünausstattung des Plangebietes wird der Bebauungsplan Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen treffen. Mindestens je 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Abgänge jeglicher Art sind gleichartig sowie gleichwertig innerhalb eines Jahres nachzupflanzen. Die Pflanzmaßnahmen dienen vor allem dem Klimaschutz. Die Gehölzpflanzungen können zudem kompensatorische klein-klimatische Auswirkungen haben. Ferner werden durch die Gehölzpflanzungen Lebensräume, insbesondere für Vögel, geschaffen. Durch die Neuanpflanzungen werden Bäume ausgeglichen, deren Fällung im Rahmen der Baumaßnahmen notwendig wird. Nach Satzungsbeschluss sind die Bestimmungen der Baumpflegesatzung der Stadt Hagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu beachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird final geklärt, welche Bäume entfernt werden müssen. Wenn die Bäume in den Anwendungsbereich der Baumpflegesatzung fallen, muss deren Verlust kompensiert werden. Die Satzung ist für jedermann verbindlich.

9 FLÄCHENBILANZ

Wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

Bezeichnung	Wert	Anteil
Geltungsbereich	8.450 m ²	100 %

10 GUTACHTEN

Folgende Gutachten wurden für die Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt:

- Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1 und 2) vom 05.11.2021, erstellt durch die „ILS Essen GmbH“
- Bodengutachten vom 20.09.2021, erstellt durch die „Fuhrmann & Brauckmann GbR“

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

Henning Keune

Technischer Beigeordneter