

16.12.2014

Beschlussvorlage Nr. 2014/126

öffentlich

Bezugsvorlagen:

| | |
|--|------------------------------|
| Finanzielle Auswirkungen | |
| | Haushaltsjahr: 2014 und 2015 |
| Produktkonto: 5110610.4291120 | |
| einmalige Kosten: ca. 5.000 EUR (Änderung Flächennutzungsplan), ca. 7.500 EUR (Bebauungsplan), ca. 3.000 EUR (Schallschutzgutachten), ca. 13.000 EUR (Kompensation bei Bereitstellung einer Fläche durch den Verein) bzw. ca. 23.000 EUR (Kompensation bei Inanspruchnahme einer städtischen Fläche) | |
| jährliche Folgekosten (Sachkosten, Personalkosten, Zinsen, Abschreibungen): | |

Bauleitplanung zur Realisierung einer BMX-Anlage (sogenannte "BMX-Dirt-Bahn") auf dem städtischen Flurstück 10/4, Flur 2, Gemarkung Hagen - Grundsatzbeschluss

| Gremium | Sitzung am | TOP | Stimmen | | | |
|---|-----------------|-----|---------|----|------|------------|
| | | | einst. | Ja | Nein | Enthaltung |
| Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land | 14.01.2015 - | | | | | |
| Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss | 26.05.2014 - | | | | | |
| Verwaltungsausschuss | 02.06.2014 - | | | | | |

Beschlussvorschlag:

- Der Bebauungsplan Nr. 513 und die 38. Änderung des Flächennutzungsplans "BMX-Dirt-Bahn am Schafstall" Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, sollen aufgestellt werden. Der voraussichtliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung der Anlage 1.
- Die Bauleitplanung ist im Auftrag und auf Kosten der Stadt Neustadt a. Rbge. (50 % Planungskosten) und des Vereins Dorfgemeinschaft (50 % Planungskosten, 100 % Gutachterkosten, 100 % Kompensationskosten) zu erstellen und das zugehörige Verfahren und die Planung durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.
- Die Verwaltung wird beauftragt, nach Abschluss der Bauleitplanverfahren mit dem Verein Dorfgemeinschaft Hagen e. V. einen Pachtvertrag abzuschließen, in dem auch die Verkehrssicherungspflicht für den Grundstücksteil der BMX-Anlage auf den Verein

Dorfgemeinschaft übertragen wird.

Begründung:

Der Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land hat in seiner Sitzung am 05.03.2014 nachfolgenden Beschluss gefasst:

"Der Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land bittet die Verwaltung, die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung einer BMX-Bahn auf der städtischen Wiese nördlich des Schafstalls zu prüfen."

Bei dem als sogenannte "BMX-dirt-Bahn" geplanten Teil des städtischen Flurstücks 10/4, Flur 2, Gemarkung Hagen handelt es sich um eine geneigte Wiesenfläche mit Baum- und Strauchbestand, die östlich an eine Waldfläche anschließt. Planungsrechtlich befindet sich die Fläche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, unmittelbar nördlich des geschützten Landschaftsbestandteiles "Hagener Bach" und westlich des Bebauungsplanes Nr. 505 "Kleingartenanlage Alte Feldmühle". Die nächste Wohnbebauung ist etwa 170 m weit entfernt in südwestlicher Richtung gelegen (s. Anlage 1). Der Flächennutzungsplan stellt für das beantragte Areal derzeit "landwirtschaftliche Fläche" dar.

Wie auf einem Ortstermin am 04.03.2014 von dem Vorsitzenden des Vereins Dorfgemeinschaft Hagen e. V. und einigen Ortsratsmitgliedern erläutert wurde, soll der Baum- und Strauchbestand auf dem Gelände beim Ausbau vollständig erhalten bleiben. Das Gelände soll modelliert und mit einem Startturm sowie Rampen aus Holz versehen werden. Der Startturm ist möglichst am höchsten Punkt des Geländes in der Nähe des Waldrandes vorgesehen.

Planungsrechtlich sind für die Umsetzung dieses Vorhabens eine Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund der Lage unmittelbar am Wald und an dem geschützten Landschaftsbestandteil "Hagener Bach" wurden im Vorfeld die Untere Waldbehörde und die Untere Naturschutzbehörde um eine erste Einschätzung des Vorhabens aus fachlicher Sicht gebeten.

Aus Sicht der Unteren Waldbehörde handelt sich bei dem voraussichtlichen Plangebiet überwiegend um eine Grünlandfläche. Lediglich am Westrand zählt ein schmaler Streifen mit zum angrenzenden Wald. Hier finden sich einzelne junge Bäume und Sträucher, die zusammen mit dem Krautsaum den Waldrand bilden. Ferner wird im Zusammenhang mit der vorgesehenen Bauleitplanung von der Unteren Waldbehörde auf Folgendes hingewiesen: Der Waldanteil der Fläche soll entsprechend als "Fläche für Wald" festgesetzt werden. Zur Schonung des Waldes und Waldrandes soll der Startturm nicht am Waldrand errichtet werden. Um den Höhenunterschied des Geländes für die BMX-Fahrer dennoch ausnutzen zu können, schlägt die Untere Waldbehörde vor, den Turm am Nordrand des Geländes zu errichten. Dort sei das Gelände ebenso hoch gelegen wie am Waldrand und der Turm würde sich wegen der vorhandenen Gehölze in die Landschaft einfügen. Nach Auffassung der Unteren Waldbehörde entsteht durch die Einrichtung einer Freizeitanlage am Wald für den Waldeigentümer ein höheres Risiko für Unfälle aufgrund umstürzender Bäume und herab fallender Äste. Dies sollte bei der Ausgestaltung des Geländes berücksichtigt werden.

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) der Region Hannover weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass das Vorhabengebiet kein geschützter Bestandteil von Natur und Landschaft ist. Hinweise zu geschützten Arten liegen der UNB nicht vor. Nach Ansicht der UNB sollte die naturschutzfachliche Wertigkeit aufgrund der Ausprägung als nicht näher bezeichnetes Grünland mit Busch- und Strauchbestand frühzeitig durch eine Biototypenkartierung und auch hinsichtlich der Bedeutung für die Avifauna untersucht werden. Die UNB empfiehlt hierzu bei einer Konkretisierung des Vorhabens eine nochmalige Abstimmung. Da mit der Maßnahme erhebliche Modellierungen des Bodens erfolgen würden, wäre nach derzeitiger Einschätzung der UNB in jedem Fall die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Die UNB gibt ferner zu bedenken, wie die Einhaltung der Schutzbestimmungen des unmittelbar angrenzenden geschützten

Landschaftsbestandteils "Hagener Bach" sichergestellt werden kann. Mit der Anlage würde eine gezielte Lenkung von BMX-Fahrern an einen naturschutzrechtlich geschützten Bereich erfolgen. Unbesehen davon, dass die UNB von einem korrekten Verhalten der großen Mehrheit der BMX-Fahrer ausgeht, wären Konflikte doch wahrscheinlich. Es müssten Lösungen gefunden werden, um diesen Bereich von einem möglichen, schädlichen BMX-Befahren (Beschädigung der Bodenstruktur und Vegetation, ggf. Störungen von Tieren usw.) freizuhalten und mögliche Folgewirkungen (ggf. wildes Grillen, Müllablagerungen usw.) zu vermeiden. Hier könnten gezielte Steuerungsmaßnahmen und eine zielgruppengerechte Information/Sensibilisierung der Biker ggf. eine Lösung sein.

Die von der UNB angesprochenen möglichen Konflikte wurden im Vorfeld auch von der Verwaltung gesehen und bereits an dem o. g. Ortstermin angesprochen. Insbesondere noch zu prüfende schallimmissionsrechtliche Konflikte mit der (auch weiter entfernt liegenden) Nachbarschaft könnte problematisch sein und sollten, falls erforderlich, gutachterlich bewertet werden.

Der Verein Dorfgemeinschaft Hagen e. V. hat aus nachvollziehbaren Gründen darauf hingewiesen, dass die Nutzung des Areals für die jetzt an dem Vorhaben interessierten Jugendlichen des Mühlenfelder Landes und damit sehr zeitnah erfolgen soll. Aufgrund der personellen Ausstattung ist die Stadt derzeit jedoch nicht in der Lage, den Bebauungsplan zeitnah selbst zu erstellen. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Bauleitplanung kurzfristig zu bearbeiten und gemäß § 4b BauGB zur Beschleunigung der Bauleitplanverfahren ein externes Planungsbüro zu beauftragen. Die Stadt würde dadurch bereits jetzt in die Lage versetzt, das erforderliche weitere Planverfahren nach dem BauGB abzuarbeiten. Mit dem Verein sollte zeitnah eine Kostenteilung der Planungskosten abgestimmt werden.

Abhängig von der konkreten Planung können Kompensationskosten bis zur Höhe von 23.000 EUR anfallen. Dies wird wesentlich davon beeinflusst, auf welcher Fläche (städtisch/privat) die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden können. Diese Kosten wären von dem Verein Dorfgemeinschaft Hagen e. V. zu tragen.

Nach Abschluss der Planverfahren ist mit dem Verein Dorfgemeinschaft Hagen e. V. ein Pachtvertrag für die städtische Fläche abzuschließen, in dem auch die Verkehrssicherungspflicht zulasten des Vereins geregelt sein sollte.

Anlage 1:

Lage der beantragten Fläche

Sachgebiet 610 - Stadtplanung -
Sachbearbeitung: Herr Nülle, Tel.-Nr.: 05032 84-200