

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6/10 (621) – Wohnbebauung Steltenberg, Flurstück 1300

hier:

- a) Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 13a BauGB
- b) Beschluss über den Verzicht auf frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und über den Verzicht der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Beratungsfolge:

27.10.2010 Bezirksvertretung Hohenlimburg

03.11.2010 Stadtentwicklungsausschuss

04.11.2010 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

a)

Dem Antrag des Vorhabenträgers vom 28.07.2010 auf Einleitung eines Verfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6/10 (621) - Wohnbebauung Steltenberg / Flurstück 1300 – gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung wird zugestimmt.

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 6/10 (621) –Wohnbebauung Steltenberg / Flurstück 1300 – als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung.

b)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bereich der Letmather Straße/Ecke Erlacker. Das Grundstück liegt in der Gemarkung Hohenlimburg, Flur 7 und beinhaltet das Flurstück 1300.

Dieser Lageplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt wird die öffentliche Auslegung sein. Der Beschluss für die öffentliche Auslegung wird im 1. Halbjahr 2011 eingeholt.

Kurzfassung

Das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die „selbständige“ Bebauung eines Grundstückes ermöglichen.

Begründung

Der Stadt Hagen liegt ein Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB vom 28.07.2010 vor. Es soll ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, um den Bau eines freistehenden Einfamilienhauses zu ermöglichen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3/86 – Kleingärten und Wohnbebauung Steltenberg – (rv 02.02.1997). Das Grundstück liegt innerhalb eines Wohngebietes und die Erschließung wird über die Letmather Str gewährleistet.

Eine selbständige Bebauung des Grundstückes mit einem freistehenden Einfamilienhaus konnte bisher nicht realisiert werden, da durch die festgesetzte Baugrenze, die zur Verfügung stehende Baufläche relativ gering ist. Nach Abzug des 3,00 m breiten Mindestabstands zum Nachbargrundstück, verbleibt eine Fläche von max. 4,75 m x 12 ,00 m, die bebaut werden könnte. Die Errichtung eines standardisierten, nachfrageorientierten freistehenden Einfamilienhauses ist nicht möglich bzw. wird dadurch doch erheblich erschwert.

Eine Bebauung des Grundstücks mit einem freistehenden Einfamilienhaus, welches eine Größe von mindestens 9,00 m x 10,00 m aufweist wäre nur mit einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich. Um mögliche Spannungen bzw. Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden, die durch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgelöst werden könnten auszuschließen, wäre eine Lösung erforderlich, die von allen Beteiligten mitgetragen werden könnte. Eine dazu erforderliche einvernehmliche Lösung mit dem Nachbarn ist aus verschiedenen Gründen nicht zustande gekommen.

Für die Ermöglichung einer marktorientierten, zeitgemäßen Bebauung des Grundstückes und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes müssen die Belange der Nachbarn, insbesondere der direkten Anlieger berücksichtigt werden, um Konflikte zu vermeiden, die durch eine Nachverdichtung des Geländes ausgelöst werden können.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6/10 (621) Wohnbebauung Steltenberg/ Flurstück 1300 soll nach § 13a (in Verbindung mit § 12 BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung von Flächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innentwicklung ist am 01.01.2007 in Kraft getreten. Kernstück dieser Novelle ist die Einführung eines beschleunigten Verfahrens für sogenannte Bebauungspläne der Innentwicklung (§13a BauGB), die entsprechend der gesetzlichen Formulierung die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innentwicklung zum Inhalt haben.

Das beschleunigte Verfahren, kann bei diesem Verfahren angewendet werden, weil folgende Kriterien erfüllt sind:

- Die durch den Bebauungsplan vorgesehene Nutzung begründet keine Zulässigkeit von UVP- pflichtigen Vorhaben.
- Es findet keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b BauGB durch die Planung statt.
- Die Grundstücksgröße beträgt ca. 360 m². Somit folgt, dass die zur Bebauung festgesetzte Grundfläche weit unterhalb der Grenze von 20.000 m² liegt.
- Dieses Verfahren ist als Maßnahme der Nachverdichtung einzustufen.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Eine Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung mit der Ermittlung und Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen bzw. Kompensationsflächen ist nicht erforderlich.

Zu b)

Der Bebauungsplan nach § 13a BauGB wird im „beschleunigten“ Verfahren durchgeführt, d.h. u.a., dass die Mehrstufigkeit von Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung auf ein einstufiges Verfahren zurückgeführt werden kann.

In diesem Verfahren wird deshalb auf eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung verzichtet.