

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiltigt:**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/11 (626) - Barrierefreies Wohnen
Bergstr. 83 -

hier:

- a.) Einleitung des Verfahrens gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)
- b.) Beschluss über den Verzicht der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und über den Verzicht der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Beratungsfolge:

25.01.2011 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
01.02.2011 Stadtentwicklungsausschuss
17.02.2011 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

- a.) Der Rat der Stadt Hagen stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers vom 22.10.2010 auf Einleitung eines Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2/11 – Barrierefreies Wohnen Bergstr. 83 – gemäß § 12 Abs. 2 BauGB zu und beschließt die Einleitung des Verfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 a 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 süd-westlich der Bergstraße und beinhaltet die Flurstücke Gemarkung Hagen, Flur 40, Flurstücke 98, 99 und 100.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist der beschriebene Geltungsbereich eindeutig dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt wird die öffentliche Auslegung sein. Der Beschluss für die öffentliche Auslegung wird voraussichtlich Mitte 2011 eingeholt.

Kurzfassung

Eine Kurzfassung ist aufgrund der Kürze der Begründung nicht erforderlich.

Begründung

Das betreffende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19/70 – City-Süd – Schul-, Kultur- und Erholungsbereich-. Der Bebauungsplan setzt hier eine Fläche für Gemeinbedarf fest, u.a. für die Nutzung Verwaltungsgebäude.

Der Stadt Hagen liegt mit Schreiben vom 22.10.2010 ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vor.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses mit 35 barrierefreien Wohnungen auf dem süd-westlichen Teilbereich des Grundstückes Bergstr. 83 . Es ist geplant, nach teilweisem Abbruch des Willy-Weyer-Bades, ein 5-geschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss zu errichten. Als Dachform ist ein Flachdach geplant. Der Bereich soll zukünftig als MK-Gebiet (Kerngebiet) festgesetzt werden.

Der parallel zur Bergstraße befindliche Gebäudekomplex des ehemaligen Hallenbades soll zu einem zweigeschossigen Verwaltungsgebäude , ebenfalls mit Flachdach , umgebaut und erweitert werden und entspricht somit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19/70.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Aufgrund der Nähe zum Jugendzentrum „Kultopia“ wurde mit dem Vorhabenträger vereinbart, dass eine gutachterliche Stellungnahme vorgelegt werden soll, um zu belegen, dass die vom „Kultopia“ ausgehenden Lärmimmissionen keinen Konflikt zur geplanten Wohnnutzung auslösen und somit den ungestörten Betrieb des „Kultopia“ nicht gefährden. Diese gutachterliche Stellungnahme liegt zwischenzeitlich vor und kommt zu dem Ergebnis, dass selbst bei geräuschintensiven Veranstaltungen im Jugendzentrum der maßgebliche Nacht-Immissionsrichtwert eingehalten wird. Zudem sind aus Verkehrslärmschutzgründen in den geplanten Wohnungen Passiv-Schallschutzmaßnahmen geplant, die bei der gutachterlichen Stellungnahme noch nicht berücksichtigt wurden.

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

Das – in Anlehnung an die Regelung über die vereinfachte Änderung eines Bebauungsplanes (§13 BauGB) – eingeführte 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 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch die Planung statt.
- Die Fläche des Geltungsbereiches mit ca. 5.000 m² liegt unterhalb der Grenze von 20.000 m²
- Dieses Verfahren ist als Maßnahme zur Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen einzustufen

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13 a 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 (Überwachung/Monitoring) ist nicht anzuwenden.

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

Zu b)

Der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB wird im „beschleunigten“ Verfahren durchgeführt, d.h. u.a., dass die Mehrstufigkeit von Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen auf ein einstufiges Verfahren zurückgeführt werden kann. In diesem Verfahren wird deshalb auf eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung verzichtet.

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: _____ **Anzahl:** _____
