

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5/11 (629) "Wohn- und Ärztehaus Harkortstr."

hier:

a)

Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) 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.

c)

Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung)

Beratungsfolge:

07.07.2011 Bezirksvertretung Haspe

12.07.2011 Stadtentwicklungsausschuss

14.07.2011 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

a)

Dem Antrag des Vorhabenträgers vom 12.04.2011 auf Einleitung eines Verfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5/11 (629) "Wohn- und Ärztehaus Harkortstr." gemäß § 12 Abs. 2 BauGB in der zuletzt gültigen Fassung wird zugestimmt.

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5/11 (629) "Wohn- und Ärztehaus Harkortstr." als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a 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:

Der Geltungsbereich liegt an der Harkortstraße, nordwestlich des von Süden gesehenen ersten Erschließungsstichs in das Baugebiet Wohnbebauung Haus Harkorten.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist der beschriebene Geltungsbereich eindeutig dargestellt.

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

c)

Der Rat der Stadt Hagen beauftragt die Verwaltung, für den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5/11 (629) "Wohn- und Ärztehaus Harkortstr.", Verfahren nach § 13a BauGB, und der Begründung vom 30.05.2011, die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen durch die Planung berührten Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der zuletzt gültigen Fassung durchzuführen.

Die Begründung vom 30.05.2011 ist Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Nächster Verfahrensschritt:

Die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll im 2. Halbjahr des Jahres 2011 durchgeführt werden.

Kurzfassung

Das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die Einrichtung eines Wohn- und Ärztehauses im neu entstehenden Baugebiet an der Harkortstraße ermöglichen.

Begründung

Zu a)

Der Stadt Hagen liegt ein Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB vom 12.04.2011 vor. Es soll ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, um die Errichtung eines Wohn- und Ärztehauses zu ermöglichen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7/01 (534) Teil II, Wohnbebauung Haus Harkorten (Rv. 14.12.2009). Das Grundstück liegt innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes, die Erschließung wird über die Harkortstraße gewährleistet.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7/01 (534) Teil II, Wohnbebauung Haus Harkorten war der Umstand, dass sich eine Arztpraxis etablieren möchte, nicht bekannt.

Inhalt des Bebauungsplans Nr. 7/01 Teil II ist die Schaffung von Planungsrecht für ein Wohngebiet, allerdings mit einschränkenden Festsetzungen. Diese sind z. B., dass nur 30% der jeweiligen Grundstücksgröße baulich genutzt werden und pro Haus nur zwei Wohnungen entstehen dürfen. Diese Festsetzungen werden mit der Siedlungsrandlage zur freien Landschaft begründet, es soll dort nördlich des komplexen Alten- und Pflegeheims eine mehr aufgelockerte Siedlung entstehen.

Der in dem Bereich Quambusch und Spielbrink ansässige Allgemeinmediziner betreibt seine Praxis z. Zt. in einem Gebäude im 1. Obergeschoss ohne Fahrstuhl. Dieser Umstand ist für viele seiner Patienten und Patientinnen beschwerlich. Auch im Hinblick darauf, dass durch die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims mit 80 Plätzen und über 40 seniorengerechten Wohnungen eine Vielzahl an "neuen", aber älteren Patienten und Patientinnen hinzukommen, die die Beschwerlichkeit des 1. Obergeschosses auf sich nehmen müssten, ist der Wunsch nach einer neuen barrierefreieren Praxis gerechtfertigt.

Da eine Arztpraxis einen größeren Flächenbedarf hat als eine durchschnittliche Wohnung und auch einen höheren Stellplatzbedarf auslöst, wäre das Vorhaben im neuen Baugebiet durch die stringenten Festsetzungen nicht genehmigungsfähig.

Deshalb soll nun mittels Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die rechtliche Voraussetzung geschaffen werden, dieses Vorhaben realisieren zu können.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5/11 (629) "Wohn- und Ärztehaus Harkortstr." soll nach § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

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 (§13a BauGB), die entsprechend der gesetzlichen Formulierung die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung 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. 639 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.

Zu c)

Die öffentliche Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange soll nach den Sommerferien durchgeführt werden.

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: Anzahl:
