

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8/08 (604) - Wohnbebauung Lürwald / Berchum - Verfahren gemäß § 12 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 13 a BauGB
hier: Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:

23.11.2011 Bezirksvertretung Hohenlimburg
13.12.2011 Stadtentwicklungsausschuss
15.12.2011 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hagen beschließt für den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8/08 (604) – Wohnbebauung Lürwald / Berchum – einschließlich der Begründung vom 28.10.2011 die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der zuletzt gültigen Fassung durchzuführen.

Die Begründung vom 28.10.2011 ist Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Nächster Verfahrensschritt:

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8/08 (604) Wohnbebauung Lürwald / Berchum soll im ersten Quartal 2012 durchgeführt werden.

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Grundstück: Gemarkung Berchum, Flur 3, Flurstücke 427, 428 und einen Teil des Flurstücks 434, gelegen zwischen den Straßen „Auf dem Burhof“ und Lürwald. Der Lageplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

Kurzfassung

Mit dieser Verwaltungsvorlage soll der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Wohnbebauung Lürwald / Berchum – herbeigeführt werden. Die Auslegung soll Anfang des Jahres 2012 erfolgen.

Begründung

Durch das Verfahren soll Planungsrecht geschaffen werden, damit zwei Baukörper mit je 1-2 Wohneinheiten gebaut werden können. Eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB ist nicht möglich, da eine Baulast eingetragen ist, die eine Bebauung ausschließt.

Der Sinn und Zweck der Baulasteneintragung zum damaligen Zeitpunkt war, die Akzeptanz eines damals zur Genehmigung anstehenden Bauvorhabens innerhalb des Häuserblockes zu erhöhen.

Durch die Baulast sollte verhindert werden, dass auf dem restlichen Grundstück neben dem einen genehmigten Gebäude weitere Häuser hätten gebaut werden können. Die Situation besteht heute nach wie vor. Hier liegt der Tatbestand vor, dass die Baulast dafür Sorge trägt, dass ohne Planungsrecht keine weitere Verdichtung des Innenraums erfolgen kann.

Mit Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Planungsrecht zur Bebauung des Blockinnenbereiches geschaffen. Dieses Planungsrecht fungiert jedoch nicht als „Angebotsplanung“ in Form eines „Standard – Bebauungsplanes“, welcher jede Bebauung ermöglicht, die dem festgesetzten Gebietscharakter entspricht, sondern um einen Bauungsplan mit Bezug zu einem konkreten Projekt, nämlich die Schaffung von maximal vier Wohneinheiten in Form von Doppelhäusern mit jeweils einer Wohnung oder in Form von Zweifamilienhäusern mit jeweils zwei Geschosswohnungen in Einzelhäusern. Im Falle einer Bebauung mit „klassischen“ freistehenden Einfamilienhäusern kann die Anzahl unterschritten werden. Jegliche weitere Nutzungen, welche sonst in reinen Wohngebieten möglich wären, sind somit ausgeschlossen, auch eine gewerbliche Nutzung durch Freiberufler. Der Projektplan ist nur beispielhaft, um den Bauherren eine freie Grundrissgestaltung zu ermöglichen. Mittels dieser Form des Bebauungsplanes wird die Realisierung einer maßvollen Bebauung gewährleistet, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der gewählten Bauform in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Bei dem beabsichtigten Bauvorhaben innerhalb eines dörflichen Wohngebietes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung durch Nachverdichtung im Sinne des § 13 a BauGB. Somit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Am 26.03.2009 hat der Rat der Stadt Hagen die Einleitung des Verfahrens beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 29.05.2009.

In der Zeit vom 29.05.2009 bis 10.06.2009 wurde den interessierten Bürgern die Gelegenheit gegeben sich in der Verwaltung über die Ziele des eingeleiteten Bebauungsplanes zu informieren. Das Angebot wurde rege angenommen. Fast alle Anlieger und Nachbarn haben sich über das Verfahren und die geplante Entwicklung auf dem Gelände informiert.

Die Bürger haben zu der Planung der Verwaltung schriftlich eine Stellungnahme zukommen lassen. Diese Stellungnahmen werden im Rahmen der Abwägung zum Satzungsbeschluss behandelt.

In der Zeit vom 24.01.2011 bis zum 28.01.2011 wurde den Bürgern die Gelegenheit gegeben, sich in den Räumen der Verwaltung über den geringfügig überarbeiteten Städtebaulichen Entwurf zu informieren. Auch in diesem Zeitraum wurden schriftliche Stellungnahmen an die Verwaltung gerichtet, die ebenfalls im Rahmen der Abwägung behandelt werden.

Die in der Zeit eingebrachten Einwendungen der Nachbarn betreffen die Punkte:

- Die Bürger bringen zum Ausdruck, dass die eingetragene Baulast einen besonderen Vertrauens- und Rechtsschutz schaffe. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die Baulast nicht mehr wirksam sein.
- Die hohe Bebauungsdichte wird kritisiert.
- Die Bürger bringen zum Ausdruck, dass die geplante Bebauung zu einer erdrückenden Wirkung mit einer einhergehenden Wertminderung der bestehenden Wohngrundstücke führt.
- Die Anlieger sind der Meinung, dass durch die Schaffung von max. 4 zusätzlichen Wohneinheiten das Parkplatzproblem weiter zunehmen wird.

Bestandteile der Vorlage:

- Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8/08 (604) – Wohnbebauung Lürwald in Berchum. – vom 28.10.2011
- Übersichtsplan des Geltungsbereichs

Folgende Unterlagen wurden zur Erstellung der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewertet und können im Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Büros öKon GmbH Münster
30. Oktober 2009

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:
