

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiltigt:**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5/12 (542) Wohnbebauung Harkorten
Baublock H - Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
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.

Beratungsfolge:

05.12.2012 Landschaftsbeirat
06.12.2012 Bezirksvertretung Haspe
06.12.2012 Umweltausschuss
11.12.2012 Stadtentwicklungsausschuss
13.12.2012 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Zu a)

Dem Antrag des Vorhabenträgers vom 24.09.2012 auf Einleitung eines Verfahrens zu einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zugestimmt.

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5/12 (542) Wohnbebauung Harkorten Baublock H als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in der zuletzt gültigen Fassung.

Zu 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 an der südöstlichen Wendeplatte des Betty-Brandt-Weges, erstreckt sich von dort in Richtung Südosten bis zu einer Tiefe von ca. 30 m – 35 m.

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

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

Nächster Verfahrensschritt:

Die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll im 1. Halbjahr des Jahres 2013 durchgeführt werden.

Kurzfassung

Zum Schutz einer Rotbuche und einer Eiche soll ein Flächentausch einer Wohnbaufläche und einer Ausgleichsfläche vollzogen werden.

Begründung

Zu a)

Der Stadt Hagen liegt ein Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB vom 24.09.2012 vor (siehe Anlage). Der Antragsteller führt aus, dass ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden soll, um die bereits festgesetzten Bauflächen mit den angrenzenden Grünflächen neu zu ordnen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7/01 (534) Teil II, Wohnbebauung Haus Harkorten (Rv. 14.12.2009) und umfasst 3 Grundstücksflächen in dem Wohngebiet und die östlich angrenzende Ausgleichsfläche bis zum Fußweg (Fläche M2). Die Erschließung wird über den Betty-Brandt-Weg gewährleistet.

Südlich angrenzend an die betroffenen Bauflächen stehen relativ nah am Baugrundstück eine Eiche und eine Rotbuche. Bei der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 7/01 (534) Teil II, Wohnbebauung Haus Harkorten grenzten die im Lageplan dargestellten Baumkronen bis an die Baugrenze an. Inzwischen haben sich diese schützenswerten Bäume so entwickelt, dass ihre Baumkronen deutlich in die überbaubare Fläche hineinragen. Zusätzlich hat sich auf der überbaubaren Fläche inzwischen auch eine kleinere Baumgruppe entwickelt (siehe Anlage 2).

Der Investor schlägt deshalb vor, dass ein Flächentausch durchgeführt werden soll. Nordöstlich an das Baugebiet angrenzend befindet sich eine festgesetzte Ausgleichsfläche, auf der die festgesetzten Maßnahmen noch nicht durchgeführt worden sind. Diese Fläche hat eine Größe von ca. 507 m², davon sollen ca. 358 m² zu einem Baugrundstück werden. Im Gegenzug wird das vorhandene Baugrundstück (in zweiter Reihe) um eine Fläche von ca. 368 m² verringert. So wird es möglich, dass die bestehenden Bäume auch auf Dauer als Pufferzone zum Wohngebiet dienen.

Zur Erreichung dieses Ziels und vor dem Hintergrund, dass im Plangebiet Harkorten bereits Kompensationsflächen geteilt und an die umliegenden Eigentümer veräußert wurden, sollen bei diesem Planverfahren die Rahmenbedingungen zur Sicherung der Kompensationsflächen besser festgelegt werden:

Diese Vereinbarungen (keine Teilung, keine Veräußerung, Zuständigkeit der Pflege) sind zum Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag zu regeln.

Die Verwaltung schlägt vor, unter diesen Rahmenbedingungen der Einleitung des Planverfahrens zuzustimmen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5/12 (542) Wohnbebauung Harkorten Baublock H soll nach § 13a BauGB 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 Plangebietsgröße beträgt ca. 1915 m². Somit folgt, dass die zur Bebauung festgesetzte Grundfläche weit unterhalb der Grenze von 20.000 m² liegt.

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)

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

Bei diesem Verfahren handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan; der Vorhabenträger ist über die Grundstücke im Plangebiet verfügberechtigt, so dass keine weiteren Privatpersonen von den Planungen betroffen sind. Weiterhin liegt aufgrund der Inhalte des Planes nur ein geringer Grad der Betroffenheit der öffentlichen Belange vor, so dass aus Sicht der Verwaltung auf eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung verzichtet werden kann.

Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

- Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Jörg Dehm
Oberbürgermeister

gez.

Thomas Grothe
Technischer Beigeordneter

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: _____ Anzahl: _____
