

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 8/13 (652) Wohnbebauung Sonderburgstraße
Verfahren nach § 13 a BauGB

- a) Beschluss zur Einstellung des Satzungsverfahrens Sonderburgstraße
- b) Beschluss zur Einleitung des Verfahrens
- c) Beschluss zum Verzicht auf die frühzeitige Behördenbeteiligung

Beratungsfolge:

18.09.2013 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
24.09.2013 Stadtentwicklungsausschuss
26.09.2013 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

a) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einstellung des Satzungsverfahrens „Sonderburgstraße“ und die Aufhebung des zugrundeliegenden Ratsbeschlusses vom 07.04.2005.

b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 8/13 (652) Wohnbebauung Sonderburgstraße nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 a BauGB in der zuletzt gültigen Fassung.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt zwischen der Sonderburg-, Tondern- und Glücksburgstraße und umfasst die Flurstücke Nr. 1270 und 1312 (Gemarkung Halden, Flur 2).

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

c) Der Rat der Stadt Hagen beschließt, von der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen.

Nächster Verfahrensschritt:

Es ist beabsichtigt, die Bürgeranhörung im Oktober und die Beratung über den Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss Ende 2013 durchzuführen.



Kurzfassung

Es besteht die Absicht, in der Tondernsiedlung zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten für Einfamilienhäuser zu schaffen. Die Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG) wird die Erschließung durchführen und die Grundstücke vermarkten. Mit dem Einleitungsbeschluss beginnt das Bebauungsplanverfahren.

Begründung

Anlass und Vorlauf

Bereits seit mehreren Jahren veräußert die Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (ha.ge.we.) Teile ihrer Liegenschaften im Gebiet der Tondernsiedlung. In einigen Bereichen haben bereits Nachverdichtungen stattgefunden. Zum Beispiel wurde in 2000 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Grundstücke zwischen der Sonderburg-, Tondern- und Flensburgstraße verabschiedet und mit Doppel- und Reihenhäusern bebaut.

Weil noch weitere Nachverdichtungen folgen sollten, wurde in 2005 für die Tondernsiedlung und ihr bauliches Umfeld ein Masterplan erstellt, der in den Sitzungen der Bezirksvertretung Hagen-Mitte am 15.03.2005 und des Stadtentwicklungsausschuss am 05.04.2005 (Vorlage -Drucksachennummer 0158/2005) vorgestellt und beraten wurde. Die Verwaltung erhielt den Auftrag, den Bereich zwischen Sonderburgstraße, Glücksburgstraße und Tondernstraße in einem Satzungsverfahren vorrangig zu bearbeiten und den übrigen Bereich mit 2. Priorität zu behandeln.

In den gleichen Sitzungen wurde die Einleitung des Satzungsverfahrens „Sonderburgstraße“ beraten und in der Ratssitzung am 07.04.2005 beschlossen (Drucksachennr.: 0199/2005). Am 26.09.2005 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung in den Räumlichkeiten der Fachhochschule an der Haldener Straße statt, um der Öffentlichkeit die Planung für das Verfahren „Sonderburgstraße“ vorzustellen.

Zum Beschluss a)

Einstellung des Satzungsverfahrens „Sonderburgstraße“

Die zum damaligen Zeitpunkt favorisierte Bebauung mit Doppelhäusern und Realisierung durch einen Bauträger wird nicht weiter verfolgt. Aufgrund des Bedarfes an bebaubaren Grundstücken ohne Bauträgerbindung soll die Fläche durch die Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG) erschlossen und vermarktet werden. Das Satzungsverfahren „Sonderburgstraße“ nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) soll eingestellt werden, weil die notwendige Regelungsdichte die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordert.



Zum Beschluss b)

Ziel und Zweck der Planung

Weil weiterhin Bedarf an Baugrundstücken für freistehende Wohnhäuser besteht, wird der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage schaffen, um die bisher als Gärten genutzten Flächen zwischen der straßenbegleitenden Bebauung mit Einfamilienhäusern bebauen zu können. Obwohl an Grundstücksgrößen zwischen 400 qm und 550 qm gedacht ist, verbleiben ausreichende Parzellengrößen für die bestehenden Wohnhäuser. Teilweise liegen die neuen Grundstücke direkt an der Sonderburgstraße- und Tondernstraße und können zukünftig direkt von dort aus angefahren werden. Weitere Grundstücke werden von der Sonderburgstraße aus über Erschließungsstiche erschlossen. Ergänzende Informationen sind dem beiliegenden Bebauungsvorschlag (Anlage der Vorlage) zu entnehmen.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Es ist beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13 a BauGB durchzuführen. Die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens werden erfüllt.

- Durch den Bebauungsplan wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.
- Es findet keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch die Planung stattfindet,
- Das Bebauungsplangebiet hat eine Fläche von 4936 m². Somit liegt die zur Bebauung festgesetzte Grundfläche weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².
- Das Grundstück liegt im Innenbereich und ist als Maßnahme zur Nachverdichtung von Flächen einzustufen.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung / Monitoring) ist nicht anzuwenden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit der Ermittlung und Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen bzw. Kompensationsflächen ist nicht erforderlich.

Die für das Bebauungsplanverfahren erforderlichen Gutachten sind von der HEG in Auftrag zu vergeben und zu finanzieren.



Zum Beschluss c)

Zur Verfahrenserleichterung soll gemäß § 13 a BauGB auf die frühzeitige Behördenbeteiligung verzichtet werden.

Obwohl auch auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden könnte, besteht aufgrund der in der direkten Nachbarschaft bestehenden Wohnbebauung die Absicht, eine Bürgeranhörung durchzuführen. Das vorliegende Bebauungskonzept und weitere Unterlagen sollen für die Dauer einer Woche in den Räumlichkeiten des Fachbereichs Stadtentwicklung, Planen und Wohnen ausliegen, damit sich insbesondere die Anwohner bereits zum Verfahrensbeginn über die Ziele, Inhalte und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren können.

Bestandteile der Vorlage

- Lageplan mit Plangebiet / Einstellung Satzungsverfahren Sonderburgstraße
- Lageplan mit Plangebiet / B-Planverfahren Nr. 8/13
- Bebauungsvorschlag (Vorentwurf)



Finanzielle Auswirkungen

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

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Jörg Dehm
Oberbürgermeister

gez. Thomas Huyeng
Beigeordneter



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

