

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

69 Umweltamt

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/14 (656) –Wohnbebauung Hilgenland / Turmstraße–

hier:

- a) Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 13a BauGB
- b) Beschluss über den Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge:

19.03.2014 Landschaftsbeirat
20.03.2014 Umweltausschuss
25.03.2014 Stadtentwicklungsausschuss
26.03.2014 Bezirksvertretung Hagen-Nord
27.03.2014 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

zu a) Dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2/14 (656) –Wohnbebauung Hilgenland / Turmstraße– gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB), in der zuletzt gültigen Fassung wird zugestimmt.

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2/14 (656) –Wohnbebauung Hilgenland / Turmstraße– gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung.

Geltungsbereich/Plangebiet:

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 28, 342, 344, 345(tlw.), 520, 521, 530 und 535, Flur 20, Gemarkung Boele.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist das oben beschriebene Plangebiet eindeutig dargestellt.

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

zu b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung.

Nächster Verfahrensschritt:

Nach Vorliegen der konkreten Planungen soll die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden im 2. Quartal 2014 erfolgen.

Kurzfassung

Das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die Nachverdichtung der Wohnbebauung zwischen der Ortsumgehung Boele, der südlich der Straße "Hilgenland" gelegenen Bebauung und dem "Erschließungsweg Turmstraße" (Turmstraße 1 – 12a – 12d) ermöglichen.

Begründung

Vorbemerkung:

Im Jahr 2004 wurden für den Bau des zweiten Bauabschnittes der Ortsumgehung Boele zwischen der Stadt Hagen und der "Katholischen Kirchengemeinde Sankt Johannes Baptist in Hagen Boele" unterschiedliche Grundstückskauf- bzw.-tauschgeschäfte abgewickelt.

Teil dieser Geschäfte mit der Kirchengemeinde war u.a. das Grundstück im Bereich der Turmstraße, dass seit Jahren unter der Bezeichnung "Festwiese / Festplatz Hilgenland" fungiert und dass durch einige Boeler Brauchtumsvereine für Feierlichkeiten genutzt wird. Im Kaufvertrag wurde vereinbart, dass auch nach der Übernahme des Grundstücks durch die Kirche diese Nutzung erhalten muss.

Im Jahre 2009 wurde dann auf der Fläche das Katholische Bildungszentrum der Caritas errichtet.

Die langfristigen städtebaulichen Ziele der Stadt Hagen für diesen Bereich sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Überwiegend ist die Fläche als "Wohnbaufläche" dargestellt; lediglich ein schmaler Streifen zur Festwiese hin ist als Grünfläche verzeichnet.

Im Regionalplan ist dieser Bereich als "allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)" mit der Zusatzfunktion "Grundwasser- und Gewässerschutz" dargestellt. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Hengstey.

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans der Stadt Hagen.

Der Bereich des einzuleitenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb der Abgrenzung des eingeleiteten Bebauungsplanes Nr. 8/01 (535) -Ortskern Boele / Hilgenland- Teil 2.

Dieses Bebauungsplanverfahren soll parallel zur Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2/14 (656) –Wohnbebauung Hilgenland / Turmstraße– eingestellt werden.

Planungsabsichten

Die Kirchengemeinde plant das zwischen der "Festwiese / Festplatz Hilgenland" und der Ortsumgehung Boele liegende Areal sowie den daran angeschlossenen Bereich zwischen der Ortsumgehung Boele und den Häusern Turmstraße 12a bis 12d mit Wohngebäuden zu bebauen.

Die Geräuschentwicklung durch Aktivitäten auf dem verbleibenden Areal "Festwiese" in Bezug auf die Wohnbebauung wird bei der Planung berücksichtigt. Ein diesbezügliches Lärmgutachten wurde bereits erstellt.

Bei der geplanten Wohnbebauung wird es sich vom Gebietscharakter her um einen als "WA – Allgemeines Wohngebiet" festgesetzten Bereich handeln.

Mit Schreiben vom 30.01.2014 hat Herr Architekt Dipl.-Ing. Dieter Brauckmann, 58099 Hagen, Rüttstraße 19a als (bevollmächtigter) Vertreter der Firma B&W Bau- und Erschließungsgesellschaft mbH, 58099 Hagen, Rüttstraße 19a im Auftrag der Kirchengemeinde St. Johannes Baptist in Hagen–Boele "gemäß § 12 Abs. 2 BauGB (BauGB) die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Ziel der Erschließung und Bebauung der o.g. Grundstücke (Anm.: s. "Beschlussvorschlag: zu a) ...Geltungsbereich") im Ortsteil Boele" beantragt.

Eine Vollmacht der Grundstückseigentümerin, der Katholischen Kirchengemeinde St. Johannes Baptist in Hagen–Boele sowie der Firma B&W Bau- und Erschließungsgesellschaft mbH, 58099 Hagen, Rüttstraße 19a liegt dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Rathausstraße 11, 58095 Hagen, vor.

Für die zur Erschließung benötigten Wegeparzellen beinhaltet der Grundstücktauschvertrag zwischen der Stadt Hagen und der Kath. Kirchengemeinde Boele vom 01.09.2004 (Grunderwerb Ortsumgehung Boele, 2. BA) eine Regelung, wonach die Stadt Hagen eine Erschließung der potentiellen Bauflächen über das städtische Wegegrundstück Gemarkung Boele Flur 20 Flurstück 25 (heute Flurstück 535) gewährleistet. Einzelheiten bleiben einem abzuschließenden Erschließungsvertrag vorbehalten, der auch eine eventuell erforderliche Übernahme von kircheneigenen Flächen regelt.

Insofern würde die Stadt - vorbehaltlich der planungsrechtlichen Beurteilung des potentiellen Baugebietes - das gen. Wegegrundstück zur Sicherung der Erschließung einbringen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird geklärt werden, ob eine öffentliche oder private Erschließung vorzusehen ist.

Dem Antrag ist u.a. ein Lageplan mit einem städtebaulichen Konzept sowie eine Projektbeschreibung beigefügt.

Danach soll durch die Planung folgendes Vorhaben ermöglicht werden:

"...Insgesamt 10 Gebäude, davon 4 Gebäude als freistehende Einfamilienhäuser, 4 Einfamilienhäuser als Doppelhäuser und 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten. Insgesamt sind 20 Wohneinheiten geplant.

Die Gebäude werden über einen Wohnweg für Fußgänger und Fahrzeuge erreicht. Dieser ist an der Turmstraße angebunden und endet in einem Wendehammer."

Das Konzept sieht eine Erschließung durch eine Erschließungsstichstraße mit abschließender Wendeanlage und von der Erschließungsstichstraße abgehenden Wohnwegen vor.

Die Stadt Hagen bringt dazu die Flurstücke 521 und 535, Flur 20, Gemarkung Boele, die zur Anlage der Erschließungsstraße dienen in die Planung ein (s.o.), wodurch diese Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan überdeckt in einem kleinen Bereich den Bebauungsplan der OU – Boele, da sich hier aus der Rückabwicklung eines Flächentausches Kirchengemeinde / Stadt Hagen ein der baulichen Situation / gegenüber der baulichen Ausführung entlang der OU-Boele entsprechender geänderter Grundstückszuschnitt für das Flurstück 530 ergibt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2/14 (656) –Wohnbebauung Hilgenland / Turmstraße– soll nach § 13a BauGB (in Verbindung mit § 12) als Bebauungsplanverfahren für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die geplante Nachverdichtung dieses Bereiches durch eine aufgelockerte Wohnbebauung unter Berücksichtigung und Erhalt der "gewachsenen" Nutzung "Festwiese" wirkt sich durch ihren geringen Umfang (20 Wohneinheiten in insgesamt 10 Gebäuden) innerhalb der bestehenden baulichen Struktur nur unwesentlich auf die Nachbargebiete aus und ist lediglich die Weiterverfolgung der bekannten Ziele des Bebauungsplans Nr. 8/01 (535) –Ortskern Boele / Hilgenland– Teil 2 (Einstellung dieses Plans in einem Parallelverfahren) durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der eine zügigere Realisierung der Planung ermöglicht.

Aus Sicht der Verwaltung ist ein Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB daher gerechtfertigt.

Städtebauliche Werte:

Fläche Plangebiet: ca. 7.400 m²
Wohneinheiten: ca. 20

Anlagen:

Übersichtsplan Lage und Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Antrag zur Einleitung des Verfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB

Lageplan mit städtebaulichem Konzept

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
69 Umweltamt

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

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