



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 9/10 (624) Wohnbebauung Tiefendorfer Str. / Auf dem Burhof  
Verfahren nach § 13 a BauGB

- a) Umstellung des Verfahrens vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB auf einen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB
- b) Verkleinerung / Erweiterung des Plangebietes
- c) Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Beratungsfolge:**

24.03.2015 Stadtentwicklungsausschuss  
25.03.2015 Bezirksvertretung Hohenlimburg  
26.03.2015 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

a) Das gemäß § 12 BauGB vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Nr. 9/10 (624) Wohnbebauung Tiefendorfer Straße / Auf dem Burhof wird auf ein nicht - vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren nach § 30 Abs. 1 BauGB umgestellt.

b) Das Plangebiet befindet sich in Berchum südlich der Tiefendorfer Straße im Bereich zwischen den Straßen „Auf dem Burhof“ und „Auf dem Blumenkampe“. Der Grundstücksteil um das Haus Tiefendorfer Str. 8 und das Flurstück 28 entfallen. Entlang der Tiefendorfer Straße wird der Geltungsbereich erweitert.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Berchum in Flur 3 das Flurstück 157 (teilw.) und in Flur 5 die Flurstücke 271 und 247 (teilw.). In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist der beschriebene Geltungsbereich eindeutig dargestellt. Der Lageplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

c) Gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.



## Kurzfassung

Auf Antrag des Grundstückseigentümers wurde am 16.12.2010 das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung für eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern eingeleitet. Da der Besitzer des Grundstückes gewechselt hat und der neue Eigentümer nicht die Wohnbebauung realisieren möchte, wohl aber eine Erschließung des Grundstückes für eine Wohnbebauung beabsichtigt, soll das Verfahren auf eine „normale“ Angebotsplanung umgestellt werden.

## Begründung

- a) Umstellung des Bebauungsplanverfahrens von einer vorhabenbezogenen Planung nach § 12 BauGB auf ein nicht - vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren nach § 30 Abs. 1 BauGB (Angebotsplanung)

Der Bebauungsplan Nr. 9/10 Wohnbebauung Tiefendorfer Straße / Auf dem Burhof wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB eingeleitet. Der Grundstückseigentümer hat inzwischen von seinem Vorhaben, 14 Einfamilienhäuser zu errichten, Abstand genommen. Er hat seinen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zurückgezogen und das Grundstück mit Ausnahme des Fachwerkhauses verkauft. (Erklärung des Antragstellers anliegend)

Die neue Eigentümerin des Grundstückes, die Hagener Erschließungsgesellschaft HEG, beabsichtigt das Grundstück verkehrstechnisch und entwässerungstechnisch zu erschließen, um anschließend Baugrundstücke für Einfamilienhäuser zu veräußern. Die Architektur der Wohnhäuser ist noch nicht im Detail festgelegt. So könnte auch die Anzahl der Baugrundstücke, je nach Größe ihrer Zuschnitte, variiert werden. Es gibt keine Haustypen und keinen Durchführungsvertrag über die Baumaßnahmen, wie es bisher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehen war. Bezüglich des öffentlichen Straßenbaus wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zwischen der HEG und der Stadt Hagen ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB geschlossen.

- b) Verkleinerung / Erweiterung des Geltungsbereiches

Inzwischen wurde um den Bereich des denkmalgeschützten Fachwerkhauses Tiefendorfer Str. 8 ein separates ca. 2.600 qm großes Grundstück gebildet. Das Plangebiet wird um dieses Grundstück verkleinert, da es hierfür kein Planungserfordernis gibt. Das historische Wohngebäude unterliegt dem Denkmalschutz, d. h. Baumaßnahmen am Gebäude bzw. auf dem Grundstück zur Nutzung oder ggf. Umnutzung des Wohngebäudes sind auf die Erfordernisse des Denkmalschutzes abzustimmen. Im Bebauungsplan müssen dazu keine Regelungen getroffen werden. Die Nutzung des Fachwerkhauses muss sich gemäß § 34 BauGB



an die umliegende Wohnnutzung des Bestandes und des aufzustellenden Bebauungsplanes ausrichten.

Das 3 qm große Flurstück 28 ist von einem Nebengebäude des Wohnhauses Auf dem Burhof 5 überbaut und wurde nicht von der HEG erworben. Ein Verbleib im Plangebiet ist nicht sinnvoll.

Das Plangebiet wird um den Bereich entlang der Tiefendorfer Straße zwischen dem o. g. Fachwerkhaus und dem Grundstück Auf dem Blumenkampe 2 (Flurstück 247) erweitert. Auf diesem ca. 1.200 qm großen Bereich soll ebenfalls ein Wohngebiet ausgewiesen werden. Außerdem soll entlang der Tiefendorfer Straße ein Gehweg bis zur Straße Auf dem Blumenkampe u. a. zur Schulwegsicherung festgesetzt werden. (s. hierzu Vorlage Drucksachen-Nr. 0717/2014). Damit wird die öffentliche Verkehrsfläche um 1 m zulasten der Flurstücke 247 (Auf dem Blumenkampe 2), 271 und 157 verbreitert.

Im Ergebnis verkleinert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um ca. 1.400 qm.

- c) Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 9/10 Wohnbebauung Tiefendorfer Straße / Auf dem Burhof ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird weiterhin im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB fortgesetzt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB entsprechend. Demnach kann auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. In diesem Bebauungsplanverfahren soll von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, weil es hier bereits intensive Abstimmungen mit den Umweltbehörden gegeben hat. Mit der anstehenden öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung unterrichtet und erhalten die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme (TöB-Beteiligung).

## Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Erik O. Schulz (Oberbürgermeister)

gez. Thomas Grothe (Technischer Beigeordneter)



## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

Gesehen:

\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer

\_\_\_\_\_  
Stadtsyndikus

\_\_\_\_\_  
Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_