

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 7/66 (173), 1. Änderung - Kramberg-, Schwerter- und Külpestraße -, Verfahren nach § 13 a BauGB

hier:

- a) Beschluss zur Einleitung
- b) Beschluss über den Verzicht auf frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und über den Verzicht auf frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge:

28.10.2015 Bezirksvertretung Hagen-Nord

11.11.2015 Stadtentwicklungsausschuss

26.11.2015 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Zu a)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Verfahrens gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/66 (173),– Kramberg-, Schwerter- und Külpestraße –.

Zu b)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt gemäß § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/66 (173), 1. Änderung – Kramberg-, Schwerter- und Külpestraße – liegt im Hagener Norden, östlich der Külpestraße und wird im Norden von der Krambergstraße und im Süden von der Knüwenstraße begrenzt. Das Plangebiet liegt im Bereich, Gemarkung Boele, Flur 24 und umfasst die Flurstücke 60, 265, 272, 340 und 341 (ehem. Flurstück 263), sowie das Flurstück 515, Gemarkung Boele, Flur 4.

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

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

Als nächster Verfahrensschritt wird im 1.Quartal 2016 die Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Kurzfassung

Eine Kurzfassung ist nicht erforderlich.

Begründung

Zu a)

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7/66 (173), – Kramberg-, Schwerter- und Külpstraße – ist seinerzeit aufgestellt worden, um den belegenden Kirchengemeinden Entwicklungsräum für ihre baulichen Anlagen zu bieten. Er wurde am 5. Februar 1968 rechtswirksam und setzt zum einen „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer 2-geschossigen Bebauung fest, zum anderen „Fläche für Gemeinbedarf“ mit einer maximal 4-geschossigen Bebauung. Die erforderlichen Bauten sind seit langem erstellt und werden genutzt. Ein über den jetzigen Bestand hinausgehender Bedarf an zusätzlichen Bauten für den Gemeinbedarf ist nicht absehbar, da aufgrund der Bevölkerungsstruktur öffentliche Einrichtungen in dem Maße nicht mehr gebraucht werden. Dies führt zu einer notwendigen Umplanung der in Bebauungsplänen als öffentliche Fläche festgesetzten Grundstücke.

In Hagen gibt es trotz rückläufiger Bevölkerungszahl weiter einen Bedarf an neuen Wohnungen:

- durch veränderte Wohngewohnheiten (vermehrte Ein- und Zweipersonenhaushalte)
- höhere Ansprüche an die Wohnfläche
- quartierbezogene Bedarfe von Mitbürgerinnen und Mitbürgern, die ihre Wohnsituation verändern, aber das angestammte Quartier nicht verlassen möchten.

Für diese Bedarfe gibt es in Hagen-Kabel kein Angebot. Es ist deshalb sinnvoll und erforderlich, die für kirchliche Zwecke seit langem vorgehaltene, aber dafür nicht mehr erforderlichen Flächen, nun für Wohnungsbau zu nutzen.

Die Ev. Melanchthon Kirchengemeinde als Eigentümerin hat erklärt, dass ihre nicht für den kirchlichen Bedarf genutzten Flächen mit sofortigem Zugriff für Wohnungsbau freigegeben werden können.

Die von der Kirchengemeinde heute genutzten Gebäude an der Krambergstraße werden mittelfristig noch gebraucht. Jedoch ist nach Entwicklung der Kirchengemeinde schon heute absehbar, dass sich die pastorale Arbeit auf eine geringere Anzahl von Standorten zurückziehen wird und auch dieser Standort weitgehend aufgeben wird. Im Änderungsverfahren wird deshalb auch diese Fläche von „Fläche für Gemeinbedarf“ in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert, um damit mittelfristig auch hier Wohnungsbau zu ermöglichen.

Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans kann eine innerstädtische Entwicklung vorgenommen werden und so eine Ausweisung von Wohnbaufläche in den Außenbereich vermieden werden. Boele-Kabel verfügt über alle Einrichtungen



der öffentlichen und privaten Infrastruktur. Zudem ist das Plangebiet durch die umgebenden Straßen erschlossen, das Verfahren wird daher gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung- durchgeführt.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist die Fläche als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a BauGB Abs. 2, Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB, sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Städtebauliches Konzept im Bereich „Knüwenstraße“

Die Eigentümerin der betreffenden Flurstücke, die Ev. Melanchton – Kirchengemeinde, beabsichtigt den südlichen bisher nicht bebauten Teilbereich an der Knüwenstraße an einen Investor für die kurzfristige Entwicklung einer Wohnbebauung zu veräußern. Das letzte Gebäude für Gemeinbedarf an der Nordseite der Knüwenstraße im Bereich des Wendehammers, hat eine Ausdehnung in der Tiefe des Grundstücks, die einer Bebauung in zwei Zeilen hintereinander entspricht.

Der städtebauliche Entwurf für den Bereich Knüwenstraße ist aus dieser Situation abgeleitet.

Geplant ist hier eine Bebauung mit 6 Einzelhäusern. Diese sind in doppelter Anordnung in der Tiefe des Grundstücks mit 2 Vollgeschossen geplant. Die Anordnung bietet zugleich den Vorteil optimaler Belichtung und Besonnung für Haus und Garten. Die alteingesessenen Nachbarn auf der Südseite der Straße gewinnen durch die neue Planung mit 2 Vollgeschossen gegenüber der früheren Planung mit einer teilweise möglichen 4-geschossigen Bebauung eine erheblich in der Gebäudehöhe zurückgenommene und weniger störende Bebauung. Die Erschließung der Häuser wird durch zwei kurze Privatwege gesichert.

Städtebauliches Konzept im Bereich „Krambergstraße“

Der nördliche Teil des Plangebiets im Bereich der vorhandenen Gemeinbedarfsbebauung soll in diesem Zuge mit in die Planung einfließen.

Die geplante Bebauung orientiert sich an der, auf der nördlich der Krambergstraße gelegenen vorhandenen Bebauung. Die vorhandene städtebauliche Struktur in Form von zeilenförmigen Bebauungsflächen in diesem Bereich wird übernommen und ermöglicht je nach Bedarf durch die großzügig überbaubare Grundstücksflächen eine Bebauung mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern. Auch hier kann die innere Erschließung durch Privatwege erfolgen. Die Nutzungsziffern werden im weiteren Verfahren festgelegt.

Das gesamte städtebauliche Konzept ist in der Anlage dargestellt.

Ökologische Situation

Der gesamte Bereich des Plangebiets ist bereits heute als Baufläche festgesetzt. Die kirchliche Bebauung an der Krambergstraße ist nutzungsgleichwertig kompakt, die Freiflächen sind als Wiesen mit einzelnen Gehölzen gestaltet. Durch die Planung wird eine kleinteilige Bebauung mit individuellen Hausgärten bewirkt. Das erforderliche Artenschutzgutachten wird im Laufe des Verfahrens erstellt.

Zu b)

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB ist möglich, weil:

- Der Geltungsbereich des zu ändernden Plangebiets eine Größe von ca. 7.300 m² aufweist und damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche liegt, bei dem das beschleunigte Verfahren anwendbar ist.
- Mit der Änderung keine UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht begründet werden.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/66 (173) – Kramberg-, Schwerter- und Küpestraße – wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Nach der Einleitung des Verfahrens findet als erster Schritt die Unterrichtung der Öffentlichkeit statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung können dann die Planinhalte diskutiert bzw. Stellungnahmen von den Bürgern abgegeben werden.

Finanzielle Auswirkungen

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

- Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez.

i.V. Thomas Huyeng
Beigeordneter

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

**Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer**

Amt/Eigenbetrieb:

Stadtsyndikus

**Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

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