

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiltigt:

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 3/18 (681)

Wohnbebauung Fleyer Straße - nördl. Einmündung Steubenstraße

Beschleunigtes Verfahren n. § 13a BauGB

hier: Beschluss zur Einleitung des Verfahrens

Beratungsfolge:

05.12.2017 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

07.12.2017 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität

12.12.2017 Stadtentwicklungsausschuss

14.12.2017 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/18 (681) „Wohnbebauung Fleyer Straße - nördl. Einmündung Steubenstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB in der zurzeit gültigen Fassung.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Die Plangebietsgrenze umfasst die bebauten Grundstücke beiderseits der Fleyer Straße in etwa ab der Einmündung der Steubenstraße bis zum Beginn der Kleingartenanlage Loxbaum.

Die genaue Plangebietsgrenze kann dem Lageplan in der Vorlage und dem im Sitzungssaal ausgehängten Plan entnommen werden.

Nächster Verfahrensschritt:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im 2. Quartal 2018.

Kurzfassung

Damit die bauliche Struktur im Abschnitt der oberen Fleyer Straße dauerhaft erhalten bleibt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Begründung

Beschreibung des Plangebietes

Die Fleyer Straße ist durch eine stadtvillenartige Bebauung maßgeblich gestaltet, welche sich wie eine Perlenkette entlang der Einfahrtsstraße in die Innenstadt zieht. Das Erscheinungsbild der Straße wird sowohl durch den begleitenden Baumbestand als auch durch die großzügigen Vorgärten der Stadtvillen geprägt.

Die Bebauung im oberen Bereich der Fleyer Straße ist meistenteils durch herrschaftliche Einzelhäuser aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts geprägt. In diesem Bereich erstreckt sich das Plangebiet. Südlich des Plangebietes schließt sich ein kleinteiliges, heterogenes Siedlungsbild mit Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern an. Erst im weiteren Verlauf der Fleyer Straße in Richtung Innenstadt wird die bebaute Struktur dichter.

Planungsrechtliche Situation

Für die Wohnbebauung entlang der Fleyerstraße besteht kein Bebauungsplan. Planungsrechtlich sind deshalb Vorhaben an der Fleyer Straße derzeit nach § 34 (2) BauGB (...im Zusammenhang bebauter Ortsteile) in Verbindung mit § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) und den rechtsverbindlichen Fluchtplänen III24a+Hg197 zu beurteilen.

Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als Wohnbauflächen dargestellt.

Anlass der Planung

Die Tendenz zur massiven Nachverdichtung, wie sie in der jüngeren Zeit im Stadtgebiet zu beobachten ist, zeichnet sich auch im Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplans ab.

Der Verwaltung liegt aktuell ein Baugesuch an der Fleyer Straße 174 für ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen vor. Das Vorhaben ist formal nach § 34 (2) BauGB zulässig, fügt sich jedoch aufgrund der Massivität des Baukörpers nicht in die Eigenart der Nachbarbebauung ein und widerspricht in seinem Erscheinungsbild der Wahrung der oben beschriebenen städtebaulichen Struktur.

Große Mehrfamilienhäuser, die die ehemaligen Ein- bis Zweifamilienhäuser ersetzen, und die damit einhergehende Nutzung der hinteren Grundstücke für den ruhenden Verkehr und die hierfür erforderlichen privaten Erschließungswege lösen in der Regel Spannungen in der Nachbarschaft aus.

Um eine weitere Nachverdichtung in einem für das Siedlungsgebiet verträglichem Maß zu leiten und den noch vorherrschenden Charakter des Gebietes zu erhalten, ist es notwendig, die bauliche Entwicklung über einen Bebauungsplan zu steuern.

Ziel der Planung

Städtebauliches Ziel ist es einerseits, eine weitere unkontrollierte Nachverdichtung des Gebiets zu verhindern und andererseits eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Folgende Zielsetzungen sollen erreicht werden:

1. Sicherung der geordneten städtebaulichen Struktur und des vorhandenen Charakters im Planbereich.
2. Erhaltung der villenartigen Bebauung mit einer angemessenen Anzahl von Wohneinheiten.
3. Maßvolle Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

- Das Grundstück liegt im Innenbereich und ist als Maßnahme zur Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteiles einzustufen.
- Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist nur möglich, wenn die im Plangebiet zur Bebauung zugelassene Fläche (zul. Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung) unter dem Schwellenwert von 20.000 qm liegt.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Fläche von ca. 24.400 qm. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zuzügl. einer 50%igen Überschreitung für Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO und der Hinzurechnung der Verkehrsfläche (Fleyer Straße) ergibt sich eine Versiegelung von ca. 15.400 qm. Der Schwellenwert von 20.000 qm wird damit deutlich unterschritten.

- Durch den Bebauungsplan wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.
- Es findet keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) durch die Planung statt.

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-/Ausgleichsbilanzierung mit der Ermittlung und Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen bzw. Kompensationsflächen ist nicht erforderlich.

Anlage der Vorlage

Übersichtsplan mit Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3/18

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

gez.

Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

Thomas Grothe
Technischer Beigeordneter

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

**Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer**

Amt/Eigenbetrieb:

61

Stadtsyndikus

Anzahl:

Beigeordnete/r

**Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

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

Drucksachen Nr. 1133 / 2017

